Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG

Geschäftsbericht 2019

Kennzahlen und Daten im Überblick

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

Kennzahlen zum 31.12.	**2019**	**2018**
Mitglieder	7.340	7.276
Geschäftsanteile	451.927	446.163
Geschäftsguthaben	11.611,2 TEuro	11.458,6 TEuro
Spareinlagen	26.413,2 TEuro	25.225,1 TEuro
Wohnungsbestand	4.308	4.295
davon mit Mietpreisbindung	1.089	1.104
Mitarbeiter (Durchschnitt)	40	40
Bilanzsumme	187.400,8 TEuro	176.224,4 TEuro
Anlagevermögen	178.355,2 TEuro	165.583,3 TEuro
Eigenkapital	60.891,1 TEuro	57.460,1 TEuro
Rohergebnis	18.096,4 TEuro	16.577,1 TEuro
Ergebnis nach Steuern	4.243,1 TEuro	3.766,8 TEuro
Jahresüberschuss	3.495,5 TEuro	3.004,2 TEuro

Standorte

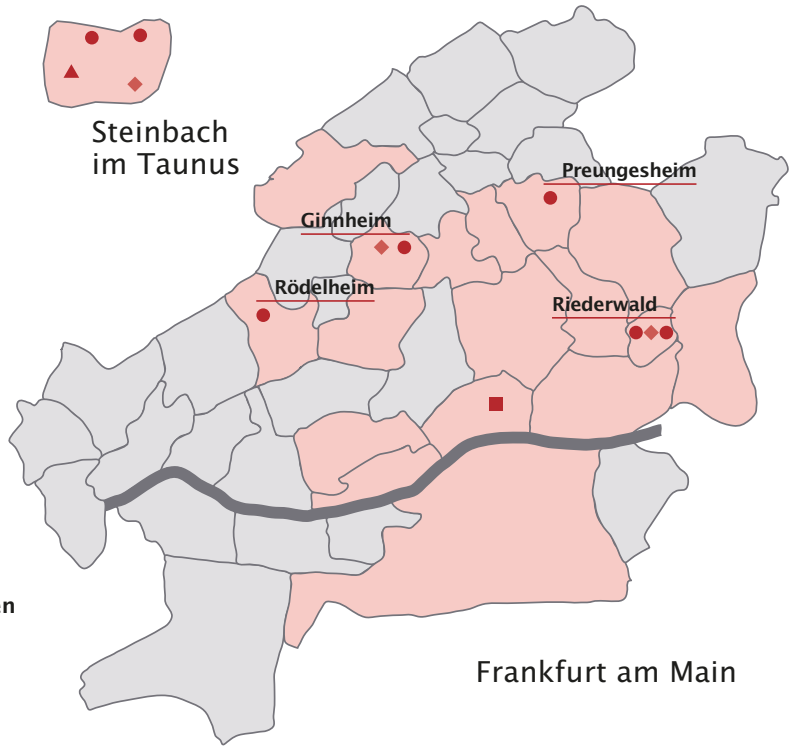
Legende

■ **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



17 a

Inhalt

Lagebericht	6
Bilanz zum 31. Dezember 2019	20
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019	22
Anhang zum Jahresabschluss	23
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	36
Bericht des Aufsichtsrates	41

Lagebericht

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG) ist die Bewirtschaftung, Errichtung, Betreuung sowie der Erwerb von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Ferner kann die VBS eG Spareinlagen von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen im Sinne der Abgabenordnung hereinnehmen. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Stadt Frankfurt am Main und die unmittelbar angrenzenden Stadt- und Landkreise.

Die VBS eG setzt mit ihrem Modell des generationsübergreifenden Eigentums auf Langfristigkeit, Beständigkeit sowie Berechenbarkeit. Das Modell ist insofern nicht von kurzfristigen Trends gesteuert. Dies gilt für die Instandhaltung, den Neubau aber auch für die Vermietung und setzt hierbei auch auf neue Mitglieder und Förderer, die das genossenschaftliche Modell mit unterstützen. Hierdurch wird die genossenschaftliche Gemeinschaft gestärkt und die VBS eG kann ihren Immobilienbestand ordentlich instand halten und bewirtschaften.

Die Genossenschaft fördert eine hohe Bewohnerbindung u. a. auch mit bezahlbaren Nutzungsgebühren. Das unterscheidet sie von vielen anderen Vermietern und zeichnet sie als Genossenschaft aus. Die Spareinrichtung mit dem konstanten Sparvolumen und den attraktiven Angeboten findet bei den Mitgliedern und ihren Angehörigen großen Zuspruch. Die Sicherheit der Spareinlagen wird in der heutigen Zeit nicht mehr bezweifelt, die hohen Grundstücks- und Vermögenswerte und das Geschäftsmodell sprechen für sich.

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bleibt weiterhin ein wesentlicher gesamtwirtschaftlicher Wachstumsfaktor. Ihr Anteil an der gesamten Bruttowertschöpfung kletterte in 2019 auf 10,9 Prozent und betrug nominal 327 Milliarden Euro. Im langjährigen Vergleich weist die Branche nur geringe Schwankungen auf; sie unterstreicht damit ihre tendenziell höhere Konjunkturunabhängigkeit.

Einen Schwerpunkt der Investitionen bildet der Wohnungsbau mit einer Wachstumsrate von zuletzt 4 Prozent. Dabei flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände rund 228 Milliarden Euro. Die gute Entwicklung der Einkommen, die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld sowie die hohe Nettozuwanderung werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch zukünftig anheizen. Gepaart mit den Fluktuationstendenzen innerhalb Deutschlands ist vor allem für die Ballungsgebiete von einer anhaltend hohen Wohnraumnachfrage auszugehen.

Im gesamten Geschäftsgebiet der Metropolregion Rhein-Main sind ca. 5,7 Mio. Einwohner ansässig, wovon allein rd. 759.000 auf Frankfurt entfallen. Die Zahl der in Frankfurt sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug im Jahresdurchschnitt 2019 rund 605.000. Die im Geschäftsgebiet beheimateten Gewerbe sind vorwiegend den Bereichen Handel, Banken und Industrie mit Schwerpunkt Dienstleistungssektor zuzuordnen. Die ansässigen Privatpersonen stehen überwiegend im Beschäftigungsverhältnis großer Unternehmen, wie z. B. der Fraport AG, mit Sitz in Frankfurt am Main.

Für Hessen wird bis 2040 ein Bevölkerungswachstum um 1,3 Prozent oder 80.000 auf 6,35 Millionen vorhergesagt. Dabei wird die Entwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich verlaufen. Die kreisfreien Städte und die an die Metropolregion Rhein-Main angrenzenden Landkreise werden aufgrund von Zuwanderung ein überdurchschnittliches Wachstum mit einer relativ jungen Bevölkerungsgruppe verzeichnen. In Südhessen ist Frankfurt der Wachstumstreiber mit einem prognostizierten Bevölkerungsanstieg von 16 Prozent, gefolgt von Darmstadt (15 Prozent) und Offenbach (14 Prozent). Damit einhergehend wird auch die Zahl der Haushalte steigen. Frankfurt bleibt somit langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort. Da das Wohnraumangebot trotz reger Bautätigkeit mittelfristig nicht ausreicht, um den Bedarf zu decken, ist von einem anhaltend niedrigen Leerstandsrisiko auszugehen.

In der weiterhin prosperierenden Rhein-Main-Region bewegen sich die Baulandpreise auf einem im Bundes-

vergleich hohen Niveau. Ursächlich hierfür ist die starke Nachfrage gepaart mit dem begrenzten Flächenangebot. Die Verteuerung des Baulandes wirkt sich in erheblichem Maße auf die Kostenstruktur bei Neubauten aus. Hinzu kommen noch die seit Jahren kontinuierlich steigenden Baupreise infolge der guten konjunkturellen Lage sowie der Verschärfung der energetischen Anforderungen. Diese Entwicklung spiegelt sich im Ergebnis in sehr hohen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und Eigenheime wie auch in teuren Mietpreisen wider.
Trotz der fortwährenden Preissteigerungen ist davon auszugehen, dass die Wohnungsbauinvestitionen auch in 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. In diesem Zusammenhang dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen entstehen; eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.
Indes kristallisiert sich bei der Bewältigung des Wohnungsmangels in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen wie Rhein-Main eine problematische Gemengelage heraus: Verlängerte Planungsverfahren, zunehmende lokale Proteste sowie fehlende Kapazitäten haben immer häufiger zur Folge, dass Vorhaben nicht zeitnah umgesetzt werden können oder sogar überhaupt nicht zur Ausführung kommen. Im Zuge dessen verzeichnet auch der Bauüberhang – also die Zahl der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt – eine starke Zunahme; innerhalb der letzten zehn Jahre hat er sich bundesweit mehr als verdoppelt und umfasste zuletzt rund 700.000 Wohneinheiten.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die nachfolgende Übersicht:

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Frankfurt am Main und in Steinbach/Taunus. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2019 noch 1.089 Wohneinheiten.

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Sonstige Mieteinheiten
Bestand am 31.12.2018	4.295	1.045	26	166
Zugang 2019	18	19	0	0
Abgang 2019	5	0	0	0
Bestand am 31.12.2019	4.308	1.064	26	166

Neubautätigkeit

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investierte die Genossenschaft auch in 2019 wieder in den Bau neuer Wohnungen. Der bereits in 2018 begonnene Neubau in der Reichelstraße 17a im Stadtteil Ginnheim konnte zum Jahresende 2019 weitestgehend fertiggestellt werden. Hier entstanden auf genossenschaftseigenem Grund und Boden insgesamt 11 überwiegend familienfreundliche Wohnungen. Alle Wohnungen wurden zum 1. Februar 2020 vermietet. Im Rahmen einer energetischen Modernisierung kombiniert mit einer Aufstockung entstehen in der Reichelstr. 25–45 (ebenfalls Ffm.-Ginnheim) in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 10 neue 2–4 Zimmer-Wohnungen. Zum Stichtag 31.12.2019 lag der Fertigstellungsgrad der Gesamtmaßnahme bei rd. 70 Prozent.
Des Weiteren wurden im Berichtsjahr die Planungen für die Neubauvorhaben Schulze-Delitzsch-Straße 22–28 im Stadtteil Riederwald mit 16 Wohnungen sowie für die Neubau- und Aufstockungsmaßnahme Hessenring 6–14 in Steinbach/Taunus mit insgesamt 21 Wohnungen weiter vorangetrieben. Die Bauanträge wurden bei den zuständigen Bauaufsichtsämtern eingereicht.

Modernisierung/Instandhaltung

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
Johanna-Tesch-Platz 41-45	Vollmodernisierung	693
Raiffeisenstraße 2-10	Vollmodernisierung	1.204
Raiffeisenstraße 12-16	Vollmodernisierung	964
Raiffeisenstraße 18-24	Vollmodernisierung	1.234
Raiffeisenstraße 26-30	Vollmodernisierung	962
Raiffeisenstraße 32-38	Vollmodernisierung	1.196
Raiffeisenstraße 40, Roscherstraße 16-20	Vollmodernisierung	882
Reichelstraße 25-45	Vollmodernisierung inkl. Aufstockung	7.271
Abschlussarbeiten Modernisierungen aus 2018		996
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und sonstiges		1.620
		17.022

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.

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 4.930 TEuro (im Vorjahr 5.606 TEuro). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 3.944 TEuro (im Vorjahr 4.485 TEuro) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 986 TEuro (im Vorjahr 1.121 TEuro).

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

Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten TEuro
Diverse	– Brandschutzertüchtigung	300
	– Erneuerung Gasgeräte	114
	– Umgestaltung Außenanlagen/Müllplätze	49
	– Feuerwehrstellplätze	59
Sonstiges (Verkehrssicherung, Kanalsanierungen, Budget Mietervertreter usw.) in verschiedenen Liegenschaften		233
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften		1.489
Lfd. Instandhaltung		1.700
		3.944

Vermietung

Die Wohnungssuche für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen bleibt im Ballungsraum Rhein-Main auch im Jahr 2019 unverändert schwierig. Die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ist konstant hoch. 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. Hier 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 205 Dauernutzungsverträge (2018: 228), so dass die Fluktuationsrate 4,76 Prozent (2018: 5,31 Prozent) betrug. Dem stehen 181 Neueinzüge gegenüber. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod des Mieters, die Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und ein veränderter Flächenbedarf, bspw. wg. Zusammenzug mit dem/der Partner/in.

Zum Stichtag 31.12.2019 waren 88 Wohnungen unbewohnt (2018: 40). Die Gesamtleerstands-Quote betrug somit lediglich 2,04 Prozent. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieteten 54 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstandsquote von 0,79 Prozent. Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen sowie wohnungsbezogenen Instandsetzungsmaßnahmen, welche infolge starker Abnutzung und nicht mehr zeitgemäßem Inventar bei einem Mieterwechsel erforderlich wurden. Alle Maßnahmen dienen der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen.

Die je m² Wohnfläche zu bezahlenden Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,60 EUR/m² (2018: 6,52 EUR/m²), die Bruttokaltmiete bei 8,77 EUR/m² (2018: 8,67 EUR/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Mieterwechsel sowie den turnusmäßigen Mieterhöhungsverlangen auf Basis der genossenschaftlichen Mietpreisrichtlinie.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²

	2019 EUR p.m.	2018 EUR p.m.	2017 EUR p.m.
Nettokaltmiete	6,60	6,52	6,44
kalte Betriebskosten	2,17	2,15	2,04
Bruttokaltmiete	**8,77**	**8,67**	**8,48**

Spareinrichtung

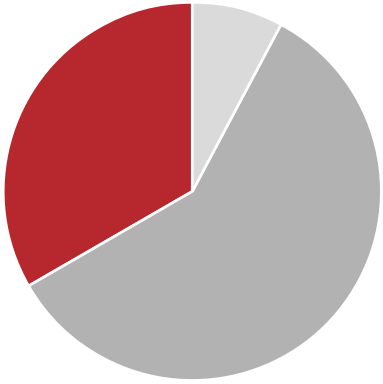
Ein weiterer Schwerpunkt lag auch im Berichtsjahr wieder auf der Stärkung der genossenschaftseigenen Spareinrichtung. Der im Berichtszeitraum noch einmal gestiegene Einlagenbestand zeigt die Bedeutung der Spareinrichtung für die sparenden Mitglieder und deren Angehörige aber auch für die Genossenschaft. 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 verbleibenden Genossenschaftsmitglieder ist mit 7.340 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr wieder leicht gestiegen. Im Schnitt bestehen die Mitgliedschaften unverändert 18 Jahre. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 54 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.

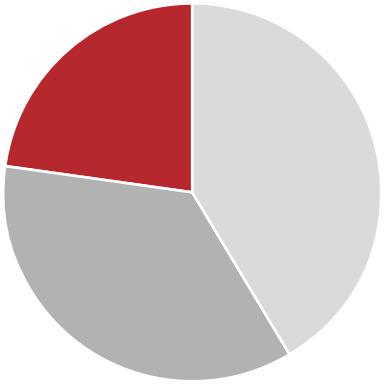
Altersstruktur

Alter in Jahren	Anteil (%)
unter 30	8,0
30 bis 60	58,7
über 60	33,3



Mitgliedschaft

Dauer in Jahren	Anteil (%)
unter 10	41,5
10 bis 30	35,9
über 30	22,6



Darstellung der Lage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.495 TEuro erwirtschaftet. Das entspricht einer Steigerung von 491 TEuro gegenüber dem Vorjahr und liegt im Bereich der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2019.
Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 27.693 TEuro und sind gegenüber dem Vorjahr um 530 TEuro gestiegen. Hierbei haben sich die Sollmieterträge um 347 TEuro auf 20.273 TEuro erhöht. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt nach transparenten Grundregeln, welche die Genossenschaftsorgane festgelegt haben. Diese berücksichtigen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und garantieren den Mitgliedern langfristig sozialverträgliche Mieten spürbar unterhalb der Marktmieten. Die Genossenschaft nimmt eine regelmäßige Überprüfung der Grundmieten gemäß diesen Grundregeln vor.
Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 365 TEuro auf 11.731 TEuro gesunken. Dabei haben sich die abgerechneten Betriebskosten um 141 TEuro auf 7.166 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 541 TEuro auf 3.944 TEuro gesunken.
Der Personalaufwand beläuft sich auf 3.304 TEuro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 119 TEuro erhöht. Ursächlich dafür sind die um 288 TEuro gestiegenen Aufwendungen für die Altersversorgung sowie die um 147 TEuro gesunkenen Aufwendungen für Löhne und Gehälter. Neueinstellungen, die aus dem altersbedingten Ausscheiden von Mitarbeitern resultieren, wurden erst zum 01.02.2020 vorgenommen.
Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 526 TEuro erhöht und betragen nun 6.018 TEuro. Dies resultiert aus dem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 524 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 2.866 TEuro angefallen. Das entspricht einem Anstieg um 118 TEuro gegenüber dem Vorjahr. 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 189 TEuro werden demnach nicht an Banken oder andere Finanzierungsinstitute sondern wieder an die Sparer – Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige – ausgezahlt.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 11.176 TEuro auf einen Wert von 187.401 TEuro erhöht.
Das Anlagevermögen auf der Aktivseite ist zum Bilanzstichtag um 12.772 TEuro gegenüber dem Vorjahr angewachsen. Das entspricht einem Anteil von 95,2 Prozent am Gesamtvermögen. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt der investitionsbedingte Zugang 19.140 TEuro. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.017 TEuro gegenüber.
Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr – auch zur Vermeidung von Verwahrgeldern bei den Banken – um 1.596 TEuro verringert und ist nun mit 4,8 Prozent am Gesamtvermögen beteiligt.
Auf der Passivseite ist das Eigenkapital um 3.431 TEuro gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von 3.495 TEuro abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in

Höhe von 217 TEuro sowie die Zunahme der Geschäftsguthaben um 152 TEuro. Die Eigenkapitalquote ist marginal um 0,1 Prozent auf 32,5 Prozent gesunken.
Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.505 TEuro erhöht. Gemäß versicherungsmathematischem Gutachten wurden hierbei 1.069 TEuro den Pensionsrückstellungen zugeführt. Der Anteil der Rückstellungen am Gesamtkapital beträgt 6,1 Prozent.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 6.241 TEuro erhöht. Dabei sind die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung um 3.612 T Euro gestiegen. Der Bestand der Spareinlagen ist um 1.188 TEuro auf 26.413 TEuro angewachsen und deckt damit – ganz im Sinne genossenschaftlicher Selbsthilfe – rund 23 Prozent der gesamten Verbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 61,3 Prozent.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse von 13.575 TEuro aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 3.391 TEuro aus der Finanzierungstätigkeit die Mittelabflüsse von 19.112 TEuro aus der Investitionstätigkeit nicht ausgleichen. Der Finanzmittelbestand hat sich zum Bilanzstichtag um 2.146 TEuro auf 934 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 35 Prozent ihres gesamten Einlagenbestandes ab.

Kapitalflussrechnung

	2019 TEuro	2018 TEuro
Jahresüberschuss	3.495,5	3.004,2
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A)	+ 13.575,2	+ 11.757,9
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B)	– 19.111,9	– 13.092,9
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (C)	+ 3.390,6	+ 142,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	– 2.146,1	– 1.192,9
Finanzmittelbestand am 01.01.	**3.080,3**	**4.273,2**
Finanzmittelbestand am 31.12.	**934,2**	**3.080,3**

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Kapitaldienstdeckung [%]	30,7	32,2	29,8	32,4	32,2
Investitionen im Bestand [€/qm]	72,87	57,90	53,83	46,92	61,56
Mietenmultiplikator	8,7	8,1	7,9	7,7	7,6

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung Compliance

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenssteuerung und darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und damit die langfristige Existenz des Unternehmens sicherzustellen sowie das Eigenkapital zu stärken. Sämtliche Komponenten des Risikomanagements sind in einem Risikohandbuch zusammengefasst. Zentraler Bestandteil des Risikohandbuchs ist die Geschäfts- und Risikostrategie des Vorstandes. Sie beinhaltet neben der Unternehmensanalyse eine Vielzahl von Strategieprozessen zur Vermeidung von bestandsgefährdenden, entwicklungsbeeinträchtigenden und reputationsschädigenden Risiken sowie insbesondere zur Steuerung der Risikotragfähigkeit.

Die gemäß der Geschäfts- und Risikostrategie relevanten Unternehmensrisiken werden fortlaufend überwacht. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die z. B. zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet. Dies gewährleistet ein hohes Maß an Transparenz und bildet die Grundlage für Entscheidungen, die zur Risikosteuerung – die Vermeidung oder Reduzierung von Risiken – getroffen werden. Ein integriertes Risiko-Reporting liefert dabei quartalsweise Informationen zur Risikobewertung an Vorstand, Abteilungsleitung und Aufsichtsrat.

Sowohl die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) definierten „Mindestanforderungen an das Risikomanagement – MaRisk“ als auch die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erarbeiteten Compliance-Regelungen setzt die Genossenschaft im Rahmen des Risikohandbuchs um. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst auch die Möglichkeit für Mieter, Mitglieder, Beschäftigte und Dritte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Eine unabhängige interne Revision, die durch die Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH (TdW südwest) wahrgenommen wird, prüft die Aktivitäten der Genossenschaft auf der Grundlage eines risikoorientierten Prüfungsansatzes. Die Basis hierfür ist ein entsprechender Revisionsplan. Über die Prüfungsfeststellungen und etwaigen Mängel erhält der Vorstand umgehend einen Bericht. Aus diesem werden Maßnahmen zur weiteren Optimierungen des Risikomanagements abgeleitet.

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

Risikoanalyse

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Dies vorausgeschickt werden die Risiken im Einzelnen wie folgt bewertet:
Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete mit weiterhin steigenden Einwohnerzahlen, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren zwar grundsätzlich keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten, jedoch können exogene Effekte bedingt durch die Corona-Pandemie sich dahingehend negativ auswirken.
Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Leerstandsreduktion durch aktives Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar und reduziert so auf der einen Seite die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem gewährleistet das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden. Im Berichtsjahr beliefen sich die Forderungsausfälle auf weniger als 1 Promille der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.
Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Dies kann sich jedoch in Abhängigkeit des weiteren Verlaufs der Corona-Pandemie noch ändern. Grundsätzlich sind die Mieterträge durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Ferner kann der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts vertragsgemäß erfüllt werden. Für die weitere Investitionstätigkeit verfügt die Genossenschaft über ausreichende Liquiditäts- und Beleihungsreserven.
Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in Frankfurt am Main und der sehr positiven öffentlichen Resonanz auf Neubauvorhaben wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.
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.

Den fortdauernden Mietenanstieg in Frankfurt und die sich abzeichnenden Folgeerscheinungen, wie etwa die Verdrängung von Bewohnern aus einzelnen Stadtteilen, beobachtet der Vorstand aufmerksam. 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 von zentraler Bedeutung, dass die Verdrängungseffekte nicht weiter in dem bisherigen Tempo zunehmen und dass das Wohnungsangebot nicht einseitig zugunsten einer bestimmten Nachfragegruppe verändert wird.

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

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist grundsätzlich langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von mindestens 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.

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 der Genossenschaft, der Umland Wohnungsbaugesellschaft 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.

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.

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.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der anhaltend positiven Konjunkturaussichten für Hessen 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 nicht in außerordentlichem Umfang und dürften überwiegend auf modernisierungsbedingte Leerstände infolge von Mieterwechseln zurückgehen.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Die Rahmenbedingungen für diese nachhaltigen Investitionen in das genossenschaftliche Immobilienportfolio bleiben aus Sicht des Vorstandes trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auch in 2020 weiterhin gut. Die Bauzinsen dürften sich fortdauernd auf einem niedrigen Niveau bewegen. Die Genossenschaft wird die sich ihr bietende Chance der Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln mit langen Zinsbindungszeiträumen sowie von Fördermitteln weiterhin aktiv nutzen. Dabei kommen der Genossenschaft zusätzlich die positiven Rating-Beurteilungen der Bankpartner zugute.

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

Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände setzt die Genossenschaft in 2020 ebenso ihre Neubautätigkeit fort. Basis hierfür ist der Investitionsplan für die Jahre 2020-2025. Bezüglich der konkreten Projekte wird auf die Angaben im Lagebericht (Geschäftsverlauf) verwiesen. Als Flächen dienen bei allen Projekten bestehende Grundstücke der Genossenschaft. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum nicht auf den Ankauf von teuren Grundstücken angewiesen zu sein, 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 2020 weiter vorangetrieben und sind Bestandteil des Investitionsplans.
All diese Investitionen sind Bestandteil der Strategie des Portfolio-Managements und sichern die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte. Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand auch zukünftig das Mieterhöhungspotenzial, das erforderlich ist, um die beabsichtigten Investitionen realisieren zu können.
Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Kommunikationsplattformen werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine wesentliche Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden, die in den nächsten beiden Jahren etabliert werden sollen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.
Die Spareinrichtung bleibt auch in 2020 ein wesentliches Element der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Wie bereits im Risikobericht beschrieben, erwartet der Vorstand für 2020 trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie und dem möglichen Rückgriff einzelner Haushalte auf Sparguthaben einen leichten Zuwachs der Spareinlagen. Diese Gelder fließen zweckgebunden in die Bestände zurück und substituieren somit wieder einen Teil des investitionsbedingten Fremdkapitalbedarfs.

Prognosebericht

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 2019 geht die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2020 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 moderat steigender Instandhaltungskosten sowie leicht zunehmender Forderungen aus der Vermietung bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie 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 sind trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie und dem möglichen Rückgriff einzelner Haushalte auf Sparguthaben ein leichter Anstieg der Sparvolumina und damit einhergehend 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.
Der nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellte Wirtschaftsplan weist für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,47 MEuro aus, der sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammensetzt:

	Plan 2020 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	21.035
Instandhaltungsaufwendungen	4.767
Abschreibungen	6.235
Zinsaufwendungen	2.183
Personalaufwand	3.405

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes durch umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen richten. Mit dem Ziel, die Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft sicherzustellen, wird

die Genossenschaft in 2020 erneut einen Großteil der Nutzungsentgelte in die Bestände reinvestieren. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Gemäß Investitionsplan sollen in 2020 insgesamt 21,56 MEuro verausgabt werden. Hiervon entfallen 3,90 MEuro auf bestandserhaltende Maßnahmen, 10,56 MEuro auf die Modernisierung und 7,1 MEuro auf Neubauvorhaben. Für 2020 weist die Planbilanz einen leichten Rückgang der Eigenkapitalquote auf 32,0 Prozent aus.

Auf Basis der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2020–2025 ist davon auszugehen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv entwickelt und die einzelnen Geschäftsjahre mit einem Überschuss abschließen. Die Folgen der Corona-Pandemie und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung werden von der Genossenschaft fortlaufend überwacht, um ggfs. eine kurzfristige Anpassung der Wirtschafts- und Finanzplanung vornehmen zu können.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien in nennenswertem Umfang sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Bereits in 2018 wurde die IT-Infrastruktur – auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – vollständig erneuert. Der Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen. Die Entwicklung und Implementierung geeigneter Maßnahmen soll auch in 2020 weiter vorangetrieben werden. Bereits umgesetzt wurden beispielsweise ein webbasiertes Kundenkontaktmanagement, die digitale Erfassung und Weiterverarbeitung von Verkehrssicherungspflichten, die Nutzung eines revisionssicheren Archiv- bzw. Dokumentenmanagementsystem sowie eines Auftrags- und Rechnungsportals für die Kommunikation mit Handwerkern.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Frankfurt am Main, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege.

Frankfurt am Main, den 12. März 2020
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski **Schumacher** **Lenz**

Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Aktiva	31.12.19 Euro	31.12.19 Euro	31.12.18 Euro
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		12.490,69	8.208,38
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.204.244,43		158.636.178,66
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.682.018,75		2.782.970,16
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	186.285,12		184.137,57
6.	Anlagen im Bau	0,00		1.175.961,49
7.	Bauvorbereitungskosten	613.853,72	177.653.916,18	789.690,86
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	686.190,00		1.036.040,00
2.	Andere Finanzanlagen	2.556,46	688.746,46	2.556,46
	Anlagevermögen insgesamt		**178.355.153,33**	**165.583.257,74**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Vorräte**			
1.	Unfertige Leistungen	7.462.798,97		7.089.547,94
2.	Andere Vorräte	205.883,93	7.668.682,90	194.322,43
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	92.721,24		114.154,80
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	337.198,76	429.920,00	149.904,97
III.	**Flüssige Mittel**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		934.212,51	3.080.383,47
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1.	Geldbeschaffungskosten	1.756,50		4.889,91
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.110,24	12.866,74	7.969,26
			187.400.835,48	**176.224.430,52**

	Passiva	31.12.19 Euro	31.12.19 Euro	31.12.18 Euro
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	316.875,00		316.625,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	11.288.964,12		11.137.313,50
3.	aus gekündigten Anteilen **Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 9.011,98 (i.V. € 16.285,06)**	5.375,00	11.611.214,12	4.625,00
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage **davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 349.550,56 (i.V. € 300.418,38)**	6.624.266,22		6.274.715,66
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: € 2.923.208,77 (i.V. € 2.486.588,10)**	40.849.406,56	49.057.145,19	37.926.197,79
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Jahresüberschuss	3.495.505,60		3.004.183,77
2.	Einstellung in die Rücklagen	3.272.759,33	222.746,27	2.787.006,48
	Eigenkapital insgesamt		**60.891.105,58**	**57.460.126,65**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellung für Pensionen	10.728.600,00		9.659.768,00
2.	Steuerrückstellungen	20.610,00		3.721,03
3.	Sonstige Rückstellungen	810.413,03	11.559.623,03	391.397,65
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.090.224,50		65.133.645,34
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.934.617,72		7.279.439,07
3.	Spareinlagen	26.413.238,89		25.225.113,68
4.	Erhaltene Anzahlungen	7.784.241,70		7.698.113,60
5.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	637.515,38		778.735,01
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.434.913,22		2.185.348,82
7.	Sonstige Verbindlichkeiten **davon aus Steuern € 69.229,00 (i.V. € 65.201,09)** **davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 6.149,79 (i.V. € 77,80)**	654.255,46	114.949.006,87	407.921,67
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	Rechnungsabgrenzungsposten	1.100,00	1.100,00	1.100,00
			187.400.835,48	**176.224.430,52**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019		2019 Euro	2019 Euro	2018 Euro
1.	**Umsatzerlöse**			
a)	aus der Hausbewirtschaftung	27.577.491,19		27.047.599,31
b)	aus Betreuungstätigkeit	35.886,55		35.886,55
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.267,20	27.692.644,94	79.267,20
2.	**Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen**		373.251,03	363.170,50
3.	**Andere aktivierte Eigenleistungen**		1.534.584,76	1.061.334,00
4.	**Sonstige betriebliche Erträge**		226.983,67	85.568,39
5.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
a)	für Hausbewirtschaftung	11.731.053,17		12.095.739,83
b)	für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	11.731.053,17	0,00
6.	**Rohergebnis**		18.096.411,23	16.577.086,12
7.	**Personalaufwand**			
a)	Löhne und Gehälter	2.485.183,58		2.632.199,82
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 376.972,85 (i.V. € 89.399,99)	818.521,63	3.303.705,21	552.281,66
8.	**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**		6.017.777,36	5.491.521,61
9.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		1.570.463,70	1.412.450,33
10.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**	19.865,66		29.419,91
11.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** davon aus Abzinsung von Rückstellungen € 0,00 (i.V. € 0,00)	34,44	19.900,10	31,48
12.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen** davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 1.138.163,59 (i.V. € 992.694,26)	2.865.534,52	2.865.534,52	2.747.619,81
13.	**Steuern vom Einkommen und Ertrag**		115.761,34	3.645,36
14.	**Ergebnis nach Steuern**		4.243.069,20	3.766.818,92
15.	**Sonstige Steuern**		747.563,60	762.635,15
16.	**Jahresüberschuss**		3.495.505,60	3.004.183,77
17.	**Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen**		3.272.759,33	2.787.006,48
18.	**Bilanzgewinn**		**222.746,27**	**217.177,29**

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 2019 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.
Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblattverordnung 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 2019 wurden erhaltene Baukostenzuschüsse in Höhe von 342.041,04 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 2,75 % (Stand 30.11.2019, 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 1.472.667,00 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**	**182.897,80**	**8.579,90**	**2.380,00**	**0,00**	**189.097,70**	**174.689,42**	**2.380,00**	**4.297,59**	**176.607,01**	**12.490,69**
II.	**Sachanlagen**										
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	259.519.851,12	16.680.415,85	0,00	3.683.704,85	279.883.971,82	100.883.672,46	0,00	5.796.054,93	106.679.727,39	173.204.244,43
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.307.880,23	0,00	0,00	11.002,15	4.318.882,38	1.524.910,07	0,00	111.953,56	1.636.863,63	2.682.018,75
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	1.158.071,79	66.395,64	4.657,53	0,00	1.219.809,90	973.934,22	4.657,53	64.248,09	1.033.524,78	186.285,12
6.	Anlagen im Bau	1.175.961,49	2.117.237,02	0,00	-3.293.198,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	789.690,86	266.894,54	41.223,19	-401.508,49	613.853,72	0,00	41.223,19	41.223,19	0,00	613.853,72
		267.918.969,65	**19.130.943,05**	**45.880,72**	**0,00**	**287.004.031,98**	**103.382.516,75**	**45.880,72**	**6.013.479,77**	**109.350.115,80**	**177.653.916,18**
III.	**Finanzanlagen**										
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	1.058.344,70	0,00	357.112,80	0,00	701.231,90	22.304,70	7.262,80	0,00	15.041,90	686.190,00
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
		1.060.901,16	**0,00**	**357.112,80**	**0,00**	**703.788,36**	**22.304,70**	**7.262,80**	**0,00**	**15.041,90**	**688.746,46**
		269.162.768,61	**19.139.522,95**	**405.373,52**	**0,00**	**287.896.918,04**	**103.579.510,87**	**55.523,52**	**6.017.777,36**	**109.541.764,71**	**178.355.153,33**

[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 31.12.2019 Euro
vor 21.6.1948 erstellt	1.347	5	1		153	71.363.920,58
nach 20.6.1948 erstellt	2.961	8	10	1.033	12	101.840.323,85
	4.308	13	11	1.033	165	173.204.244,43

[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 sowie um andere Forderungen. Davon resultieren 6.523,85 Euro (i.V. 13.047,70 Euro) aus der Zinscapvereinbarung.

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

	Euro	Euro
Frankiermaschine		712,05
Guthaben bei Kreditinstituten:		
Girokonten	933.349,87	
Tagesgeldkonto	150,59	933.500,46
		934.212,51

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	5.908,00
Gewerbeertragsteuer	14.702,00
	20.610,00

[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	402.755,18	1.869,64	0,00	0,00		402.755,18
Sonderzahlungen	16.625,51	0,00	16.624,67	0,84	0,00		0,00
Prüfungs- und Steuer-beratungskosten	66.500,00	65.500,00	58.981,02	1.897,78	0,00		71.121,20
Prozesskosten	13.348,14	0,00	0,00	0,00	0,00		13.348,14
Urlaubsrückstellungen	30.156,00	25.222,00	30.156,00	0,00	0,00		25.222,00
Aufbewahrungskosten	137.860,36	26.739,15	0,00	0,00	0,00	462,59	164.599,51
Berufsgenossenschafts-beitrag	20.800,00	19.300,00	20.523,99	276,01	0,00		19.300,00
Bonus- / Zuwachssparen	89.238,00	34.649,00	24.418,00	402,00	0,00	67,00	99.067,00
Interne Jahresabschluss-kosten	15.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00		15.000,00
	391.397,65	**589.165,33**	**167.573,32**	**2.576,63**	**0,00**	**529,59**	**810.413,03**

[C.] Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben 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	69.090.224,50	6.974.262,47	15.484.351,92	46.631.610,11	68.886.155,84	Grundpfandrechte
im Vorjahr	65.133.645,34	10.666.828,08	15.576.085,54	38.890.731,72	64.923.111,13	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	6.934.617,72	444.594,28	1.333.970,13	5.156.053,31	6.934.617,72	Grundpfandrechte
im Vorjahr	7.279.439,07	442.388,73	1.344.376,77	5.492.673,57	7.279.439,07	Grundpfandrechte
Spareinlagen	26.413.238,89	13.490.981,28	12.870.679,60	51.578,01		
im Vorjahr	25.225.113,68	12.871.650,80	12.307.582,97	45.879,91		
Erhaltene Anzahlungen	7.784.241,70	7.784.241,70				
im Vorjahr	7.698.113,60	7.698.113,60				
aus Vermietung	637.515,38	637.515,38				
im Vorjahr	778.735,01	778.735,01				
aus Lieferungen und Leistungen	3.434.913,22	3.434.913,22				
im Vorjahr	2.185.348,82	2.185.348,82				
Sonstige	654.255,46	591.660,19	2.261,47	60.333,80		
im Vorjahr	407.921,67	343.367,06	2.282,23	62.272,38		
	114.949.006,87	**33.358.168,52**	**29.691.263,12**	**51.899.575,23**	**75.820.773,56**	
im Vorjahr	108.708.317,19	34.986.432,10	29.230.327,51	44.491.557,58	72.202.550,20	

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

	Euro
Bauleistungen	1.872.204,81
Instandhaltungsleistungen	468.456,27
Betriebskosten	927.370,34
Sonstige Lieferungen und Leistungen	166.881,80
	3.434.913,22

[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	20.272.763,82
Gebühren und Umlagen	7.304.727,37
	27.577.491,19

[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	275.248,31
Architektenleistungen	1.259.336,45
	1.534.584,76

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

	Euro
Auflösung von Rückstellungen	2.576,63
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	14,05
aus früheren Jahren	23.890,42
Versicherungsentschädigungen	169.623,60
Kostenerstattungen durch Mieter	18.969,39
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	288,73
Erstattung Miet- und Räumungsklagen	5.973,15
Sonstige	5.647,70
	226.983,67

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

	Euro	Euro
umlagefähige Betriebskosten	7.002.443,78	
nicht umlagefähige Betriebskosten	164.050,97	7.166.494,75
Instandhaltungskosten		3.944.031,66
Verkehrssicherung		15.543,78
Erbbauzinsen		535.105,16
Miet- und Räumungsklagen		10.456,99
Sonstige Aufwendungen		59.420,83
		11.731.053,17

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

	Euro	Euro
sächliche Aufwendungen des Betriebs	851.933,90	
sächliche Aufwendungen des Unternehmens	540.601,81	1.392.535,71
Sachkosten Spareinrichtung		57.652,08
Gemeinschaftspflege		37.821,90
Abschreibung auf Forderungen		5.303,74
freiwillige soziale Leistungen		32.887,88
Spenden		23.700,00
Kontoführungsgebühren		20.562,39
		1.570.463,70

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

	Euro
Wertpapierzinsen	19.865,66
	19.865,66

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

	Euro
Zinsen aus Forderungen	2,18
Vorschusszinsen gemäß § 22 (3) KWG	32,26
	34,44

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

	Euro
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.528.565,38
Zinsen und Bonusleistungen für Spareinlagen	189.148,29
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	3.133,41
Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen	1.138.163,59
Andere Zinsaufwendungen	6.523,85
	2.865.534,52

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

	Euro
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) auf das zu versteuernde Einkommen des Jahres 2019	63.985,74
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) frühere Jahre	–2.532,00
Gewerbesteuer 2019	54.308,00
Gewerbesteuer frühere Jahre	–0,40
	115.761,34

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

	Euro
Grundsteuer	741.847,85
Kraftfahrzeugsteuer	1.871,35
Umsatzsteuer	3.844,40
	747.563,60

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 31.12.2019 beträgt insgesamt -4.878,61 Euro.

Außerdem bestehen Forward-Vereinbarungen zur Ablösung von Darlehen mit Zinsbindungsende in den Jahren 2020-2021 in einem Volumen von 3.307.674,34 Euro.
Nicht bilanzierte sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 162.870,54 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.
Des Weiteren beträgt der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum 31.12.2019 rd. TEUR 2.887.

Mitarbeiter
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

kaufmännische Mitarbeiter	19
technische Mitarbeiter	8
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	8
	35

Im Berichtszeitraum (bis 31.05.2019) wurden durchschnittlich zwei kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2019	7.276	446.163	4.547.500,00
Korrektur Vortrag	-1	-35	-625,00
Zugang 2019	320	20.894	200.000,00
Abgang 2019	255	15.095	159.375,00
Ende 2019	7.340	451.927	4.587.500,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um **151.650,62** Euro im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um **40.000,00** 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 – bis 12.06.2019	stellvertretender Schriftführer
Michael Reul – ab 12.06.2019	stellvertretender Schriftführer
Bettina Büttner – ab 12.06.2019	
Thorsten Gerhardt	
Birgit Mayer Zühlke	
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 **3.495.505,60 Euro** im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von **3.272.759,33 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 **222.746,27 Euro** zur Ausschüttung einer Dividende von **2,00 %** auf die am 01.01.2019 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von **11.137.313,50 Euro** zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 12. März 2020
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski **Schumacher** **Lenz**

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

1 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.

2 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

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

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

5 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

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

7 Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

8 Der Lagebericht 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

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

11 Der Wirtschaftsplan sieht für das Geschäftsjahr 2020 ebenfalls einen Überschuss vor.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

13 Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des KWG. Die Genossenschaft hat 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.

14 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.

15 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 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 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 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 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 09.04.2019

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

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

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 2019 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 2019 in der vorgelegten Form festzustellen und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 23. März bis 09. April 2020.

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 06. Mai 2020

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