

Geschäfts- bericht



2024







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

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

Über uns

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

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

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

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



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



Hier sind wir für Sie da



VBS Servicecenter Frankfurt

Großer Hirschgraben 20-26

Hausmeisterbüros

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

Service- und Hausmeisterbüro Steinbach

-  Steinbach, Hessenring 2

Betreuungsbüros Seniorenwohnanlagen

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

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



Kennzahlen 2024

	31.12.2024	31.12.2023
Mitglieder	7.548	7.519
Geschäftsanteile	501.963	495.344
Geschäftsguthaben (in TEUR)	12.378,9	12.661,7
Spareinlagen (in TEUR)	34.558,1	35.013,0
Wohnungsbestand	4.375	4.367
davon mit Mietpreisbindung	887	887
Mitarbeitende (Durchschnitt)	42	41
Bilanzsumme (in TEUR)	224.777,0	226.818,0
Anlagevermögen (in TEUR)	212.700,3	211.245,2
Eigenkapital (in TEUR)	74.035,3	71.528,8
Rohergebnis (in TEUR)	20.120,3	19.055,0
Ergebnis nach Steuern (in TEUR)	3.416,3	3.988,0
Jahresüberschuss (in TEUR)	2.320,7	3.123,7

7.548
Mitglieder

34,5
Mio. EUR
Spareinlagen

2,32
Mio. EUR
Jahresüberschuss



Lage- bericht



Geschäftsbericht 2024



1. Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

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

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

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

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Geschäftsbericht 2024



Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen geringe Beschäftigungszuwächse auf (+0,4 %). Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden.

Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Mrd. EUR.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen ist im letzten Jahr auf den niedrigsten Wert seit 2010 gefallen. Lediglich 215.900 neue Wohnungen erhielten eine Genehmigung, was einem Rückgang von etwa 17 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) zwar etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Geschäftsbericht 2024



Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine GdW-Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmen-tiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erst einmal gar nicht modernisiert.

Hessen und Metropolregion Rhein-Main

Nachdem die Zahl der Baugenehmigungen in Hessen bereits 2023 unter dem Durchschnitt lag, gab es 2024 einen weiteren Rückgang. Laut dem Statistischen Landesamt in Wiesbaden wurden nur noch 13.772 neue Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 27,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Im Vergleich zu 2021 hat sich die Zahl sogar halbiert. Die Entwicklung in Hessen war damit deutlich negativer als in anderen Bundesländern.

Im Jahr 2024 erzielten die hessischen Bauunternehmen einen Umsatz von 6,1 Mrd. EUR im Baugewerbe, was einem Anstieg von 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Auftragseingänge lagen um 6,1 % über dem Niveau von 2023, so das Statistische Landesamt Hessen. Gleichzeitig ist die Zahl der im Baugewerbe Beschäftigten gegenüber 2023 um 2,5 % gesunken und liegt nun bei knapp 33.000 Personen. Im vergangenen Jahr zeigte sich insbesondere im Hochbau eine leichte Umsatzsteigerung, vor allem im Bereich des Wohnungsbaus. 2023 lag der Umsatz noch bei etwa 987 Mio. EUR, während er 2024 auf über 1 Mrd. EUR anstieg. Der Wohnungsbau trägt damit nahezu ein Sechstel zum Gesamtumsatz der Branche bei.

Frankfurt hat auch im letzten Jahr weiter an Einwohnern gewonnen. Laut Mitteilung der Stadt nähert sich die Bevölkerungszahl der 780.000er-Marke. Ende 2024 waren etwa 6.700 Personen mehr mit Hauptwohnsitz gemeldet als im Vorjahr. Die genaue Einwohnerzahl betrug 776.843.

Der Frankfurter Immobilienmarkt hat sich in 2024 stabilisiert. Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte wurden in Frankfurt wieder mehr Wohnungen verkauft. Nach einem Rückgang im Jahr 2023 stiegen die Verkaufszahlen von Neubauwohnungen wieder leicht an. Besonders gefragt waren vor allem mittelgroße Wohnungen mit einer Fläche von 45 bis 79 m². Etwa die Hälfte der 201 getätigten Verkäufe fiel in diese Kategorie. Die Zahl der Transaktionen bei größeren Wohnungen blieb weiterhin sehr niedrig. Die Verkaufszahlen von Bestandswohnungen zeigen eine leichte Verbesserung und sind im Vergleich zum Vorjahr um 12 % auf etwa 2.300 gestiegen. Nach wie vor gefragt waren Eigenheime; 443 Häuser wurden verkauft, was etwa dem Niveau der vorhergehenden Jahre entspricht.

Geschäftsbericht 2024



Die Wohnungspreise haben gegenüber dem Vorjahr wieder leicht angezogen. Wenn man Bestands- und Neubauwohnungen ohne Hochhäuser zusammen betrachtet, zeigen sich leicht gestiegene Quadratmeterpreise. Mit einem Durchschnittspreis von 5.540 EUR wurde wieder das Niveau von 2019 erreicht. Wer ein neues Reihemittelhaus erwarb, musste durchschnittlich mehr als 1,3 Mio. EUR dafür ausgeben.

Im vergangenen Jahr wurde wenig Bauland gehandelt, und der Gutachterausschuss verzeichnete einen Rückgang der Bodenrichtwerte von bis zu 10 %. Wer Grundstücke erwarb, tat dies jedoch nur selten mit der Absicht, Wohnungen zu bauen. Vielmehr bestand das Hauptinteresse an Rechenzentren.

Infolge der anhaltend rückläufigen Fertigstellungszahlen nahm der Druck auf die Mietpreise für Wohnraum weiter zu. In ihrem aktuellen Gutachten verzeichnen die Wirtschaftswissenschaften für Frankfurt einen Anstieg bei den Angebotsmieten um 8 % auf durchschnittlich 16,25 EUR je Quadratmeter. Damit müssen Mieter, die einen neuen Mietvertrag für eine Wohnung abschließen, im Durchschnitt fast 5 EUR mehr pro Quadratmeter zahlen als diejenigen, die einen älteren Vertrag haben. Die Diskrepanz zwischen den Mieten für neue Verträge und Bestandsmieten sorgt dafür,

dass viele Haushalte einen Umzug vermeiden. Dadurch verringert sich das Angebot an neu verfügbaren Wohnungen. Für Mieter wird die Suche nach einer passenden Wohnung zunehmend schwieriger.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2024 zeigt die nachfolgende Übersicht:

	Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Sonstige Mieteinheiten
Bestand am 31.12.2023	4.367	1.098	27	165
Zugang 2024	8	0	0	0
Abgang 2024	0	3	0	0
Bestand am 31.12.2024	4.375	1.095	27	165

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Frankfurt am Main und in Steinbach (Taunus). Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2024 noch 887 Wohneinheiten.

Neubautätigkeit

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investierte die Genossenschaft auch in 2024 in den Bau neuer Wohnungen. Im Zuge der kombinierten Auf-

stockungs- und Modernisierungsmaßnahme der Liegenschaften Reichelstraße 2-8, Guaitastraße 35-39 und Mahräckerstraße 9-11 im Stadtteil Ginnheim entstehen insgesamt 14 Neubauwohnungen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Herbst 2025.

Fertiggestellt wurde das Vorhaben Kühnhornshofweg 2-6, Francstraße 1 und Am Steinernen Stock 4 im Stadtteil Nordend. Hier sind neben der Bestandsmodernisierung von 39 Wohnun-

Geschäftsbericht 2024



gen im Rahmen des zwischenzeitlich etablierten und bewährten Aufstockungskonzepts 8 neue Wohnungen entstanden, die im Sommer 2024 bezogen werden konnten.

Begonnen wurde im Berichtsjahr außerdem mit der Planung einer energetischen Modernisierung und Aufstockung der Liegenschaft Hessenring 1-17 in Steinbach (Taunus).

Modernisierung/Instandhaltung

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

Um den hohen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gerecht zu werden, erfolgt in der Regel die Dämmung der Gebäudehüllflächen (Kellerdecke, Fassade und Dach), die Installation moderner Heizungsanlagen und der Einbau von Isolierglasfenstern.

Außerdem werden bei Bedarf regenerative Energien genutzt, wie zum Beispiel Solarthermie und Luft-Wärme-Pumpen.

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

Grundsätzlich strebte die Genossenschaft auch in 2024 bei den energetischen Modernisierungen mindestens die Grenzwerte für Neubauten gemäß jeweils gültigem GEG an. Mit Blick auf die konkurrierenden Wohnungsanbieter im Raum Frankfurt tragen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auch maßgeblich zur Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft bei und stellen die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbestandes sicher.



Marburger Straße

Geschäftsbericht 2024


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

Modernisierungs- und Neubauprojekte

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten (in TEUR)
Marburger Straße 8-16	Energetische Modernisierung	31
Schulze-Delitzsch-Straße 22-28	Neubau	18
Hessenring 8a	Neubau	124
Reichelstraße 2-8	Energetische Modernisierung einschließlich Aufstockung	4.325
Guaitastraße 35-39 / Mahräckerstraße 9-11	Energetische Modernisierung einschließlich Aufstockung	3.580
Am Steinernen Stock 4	Energetische Modernisierung einschließlich Aufstockung	482
Kühhornshofweg 2-6 / Francstraße 1	Energetische Modernisierung einschließlich Aufstockung	1.071
Hessenring 6-14	Neubau, energetische Modernisierung einschließlich Aufstockung	51
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und sonstiges		2.385
		12.067

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

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

Die Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 5.063 TEUR (im Vorjahr 5.741 TEUR). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 4.854 TEUR (im Vorjahr 5.551 TEUR) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 209 TEUR (im Vorjahr 190 TEUR).



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

Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten (in TEUR)
Diverse	Kanalsanierungen	49
	Maßnahmen Verkehrssicherheit	19
	Budget Mietervertreter	104
	Erneuerung Aufzüge Steinbach (Taunus)	295
	Erneuerung Aufzug	153
	Außenanlagen	111
	Austausch zentraler Heizungsanlage (30 Jahre und älter)	35
	Druckerhöhungsanlagen	303
Sonstiges (Erneuerung Treppengeländer, Erneuerung Gasgeräte, Erneuerung Steigleitungen, Erneuerung Klingelanlagen usw.) in verschiedenen Liegenschaften		115
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften		1.272
Laufende Instandhaltung		2.398
		4.854

Vermietung

Im Ballungsraum Rhein-Main bleibt die Wohnungssuche für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen auch im Jahr 2024 unverändert schwierig. Die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ist konstant hoch. Dabei sind wohnungsbezogene Ausstattungsmerkmale, insbesondere Lage, Größe, Ausstattung und Preis, weiterhin die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungssuche. Das Interesse an modernisierten Wohnungen sowie Neubauwohnungen ist sehr groß.

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

Im Berichtsjahr endeten 224 Dauernutzungsverträge (2023: 246 Dauernutzungsverträge), sodass die Fluktuationsrate 5,12 % (2023: 5,63 %) betrug. Dem stehen 242 Neueinzüge gegenüber. Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation waren: Tod des Mieters, die Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und ein veränderter Flächenbedarf, beispielsweise wegen Zusammenzug mit Partner/Partnerin.

Geschäftsbericht 2024


Zum Stichtag 31.12.2024 waren 29 Wohnungen unbewohnt (2023: 37 Wohnungen). Die Gesamtleerstands-Quote betrug somit lediglich 0,66 %. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieteten 20 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstands-Quote von 0,21 %. Der größte Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen sowie wohnungsbezogenen Instandsetzungsmaßnahmen, welche infolge starker Abnutzung und nicht mehr zeitgemäßen Inventars bei einem Mieterwechsel erforderlich wurden. Alle Maßnahmen dienen der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen.

Die je Quadratmeter Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 7,84 EUR/m² (2023: 7,59 EUR/m²), die Bruttokaltmiete bei 10,07 EUR/m² (2023: 9,83 EUR/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Mieterwechsel. Das für das Berichtsjahr turnusmäßige Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB wurde unter Anwendung der genossenschaftlichen Mietpreisrichtlinie planmäßig zum 01.05.2024 durchgeführt.

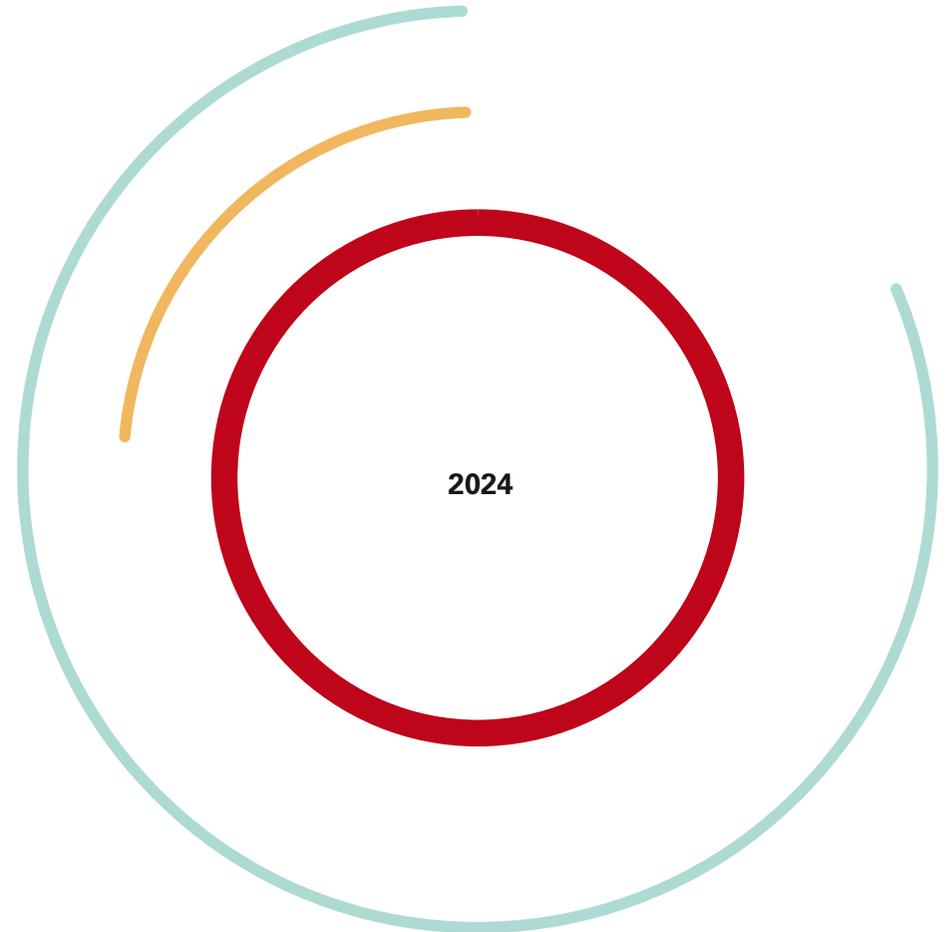
Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

In EUR/m ²	2024	2023	2022
Nettokaltmiete	7,84	7,59	7,12
kalte Betriebskosten	2,23	2,24	2,14
Bruttokaltmiete	10,07	9,83	9,26

7,84 EUR
Nettokaltmiete

2,23 EUR
kalte Betriebskosten

10,07 EUR
Bruttokaltmiete





Spareinrichtung

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

Mitgliedschaft

Die Anzahl der verbleibenden Genossenschaftsmitglieder ist mit 7.548 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr wieder leicht gestiegen. Die Dauer der Mitgliedschaften ist mit durchschnittlich 19 Jahren unverändert. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt ebenso konstant rund 54 Jahre.

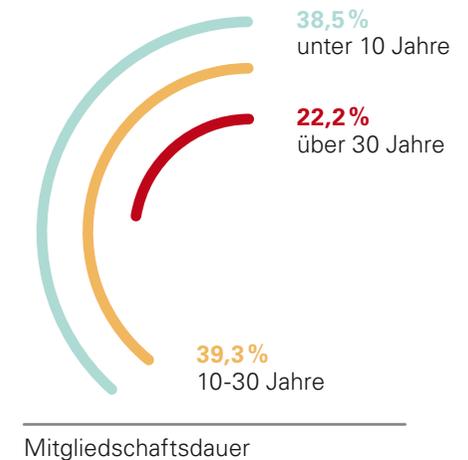
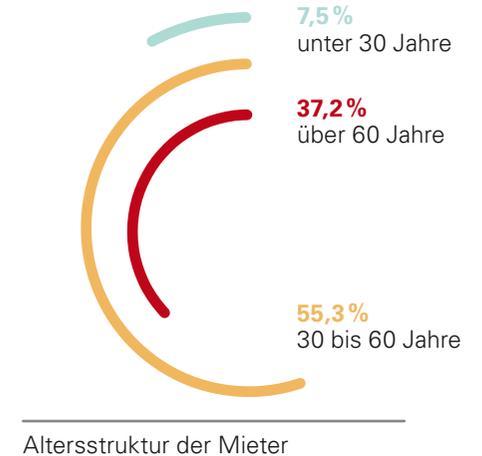
Altersstruktur

Alter	Anteil (%)
unter 30 Jahre	7,5
30 bis 60 Jahre	55,3
über 60 Jahre	37,2

Mitgliedschaft

Dauer	Anteil (%)
unter 10 Jahre	38,5
10 bis 30 Jahre	39,3
über 30 Jahre	22,2

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





3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.568 TEUR erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Verringerung um 555 TEUR, wobei das Ergebnis immer noch über der Wirtschaftsplanung für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt.

Die Umsatzerlöse belaufen sich hierbei auf 33.902 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg von 2.352 TEUR, der aus höheren Erträgen aus Sollmieten sowie Gebühren und Umlagen resultiert. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt nach transparenten Grundregeln, welche durch die Genossenschaftsorgane festgelegt wurden. Diese berücksichtigen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und garantieren den Mitgliedern langfristig sozialverträgliche Mieten spürbar unterhalb der Marktmieten. Die Genossenschaft nimmt eine regelmäßige Überprüfung der Grundmieten gemäß diesen Grundregeln vor.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 1.068 TEUR auf 14.610 TEUR gesunken.

Hierbei haben sich auch die abgerechneten Betriebskosten um 631 TEUR auf 8.356 TEUR verringert. Kostendämpfend wirken sich in diesem Zusammenhang generell die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft zur Senkung des Energiebedarfs aus, obwohl diese teilweise mit neuen Betriebskostenpositionen für Wartung und Unterhaltung der eingesetzten Anlagen verbunden sind. Die Instandhaltungskosten sind um 698 TEUR auf 4.854 TEUR gesunken.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 4.692 TEUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 540 TEUR erhöht.

Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um 326 TEUR auf 7.794 TEUR gestiegen. Das entspricht im Wesentlichen dem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen. Grund hierfür sind die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen, die über die Restnutzungsdauer abgeschrieben werden. Auch für die kommenden Jahre sind umfangreiche Investitionen vorgesehen, daher wird sich diese Entwicklung fortsetzen.

Für Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind 2.027 TEUR angefallen. Das entspricht einem Anstieg um 312 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Mit ihrer eigenen Spareinrichtung steht der Genossenschaft im Rahmen der genossenschaftlichen Selbsthilfe ein effektives Refinanzierungsinstrument zur Verfügung. Allerdings hat diese erneut einen leichten Rückgang des Einlagenbestands zu verzeichnen. Die im Geschäftsjahr für Zinsen auf Spareinlagen angefallenen 484 TEUR werden nicht an Banken oder andere Finanzierungsinstitute, sondern wieder an die Sparer – Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige – ausbezahlt.

3.2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um 2.041 TEUR verringert und beträgt 224.777 TEUR.

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen um 1.455 TEUR angewachsen, was einem Anteil von 94,6 % am Gesamtvermögen entspricht. Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt der investitionsbedingte Zugang 12.396 TEUR, abzüglich Tilgungszuschüssen in Höhe von 3.113 TEUR.

Geschäftsbericht 2024



Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7.794 TEUR gegenüber. Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.490 TEUR verringert und ist mit 5,4 % am Gesamtvermögen beteiligt.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um 2.507 TEUR gestiegen. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von 2.568 TEUR abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in Höhe von 243 TEUR sowie die Zunahme der Geschäftsguthaben um 182 TEUR. Damit ist die Eigenkapitalquote auf 32,9 % angestiegen. Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 455 TEUR erhöht, wodurch der Anteil am Gesamtkapital 6,2 % beträgt.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Verbindlichkeiten um 4.911 TEUR verringert. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung wurden hierbei um 5.692 TEUR reduziert. Der Bestand der Spareinlagen ist um 455 TEUR auf 34.558 TEUR gesunken und deckt rund 25 % der gesamten Verbindlichkeiten ab – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 60,6 %.

3.3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Mittelzufluss von 14.431 TEUR aus der laufenden Geschäftstätigkeit die Mittelabflüsse von 12.392 TEUR aus der Investitionstätigkeit und 4.239 TEUR aus der Finanzierungstätigkeit nicht ausgleicht. Der Finanzmittelbestand hat sich demnach zum Bilanzstichtag um 2.201 TEUR auf 1.801 TEUR verringert.

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

Gemäß ihrer Geschäfts- und Risikostrategie besitzt die Genossenschaft für den Fall eines außergewöhnlich großen Abflusses von Spareinlagen zusätzliche Optionen zur kurzfristigen Liquiditätsbeschaffung.

Kapitalflussrechnung

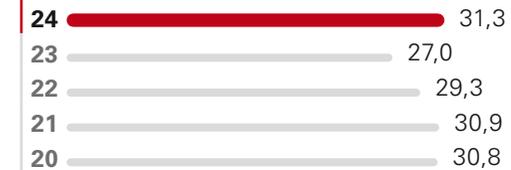
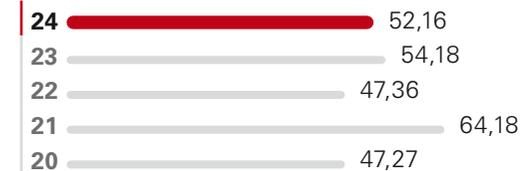
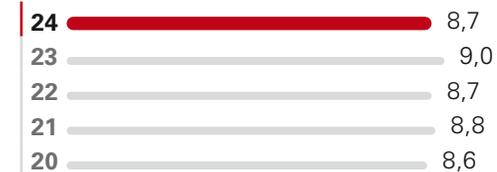
In TEUR	2024	2023
Jahresüberschuss	2.568,3	3.123,7
A – Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 14.430,6	+ 9.979,3
B – Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 12.392,2	- 15.482,0
C – Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 4.239,0	+ 936,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	- 2.200,6	- 4.566,0
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.001,5	8.567,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.800,9	4.001,5

Geschäftsbericht 2024


Neben dem Finanzmittelbestand und verfügbaren Kreditlinien in Höhe von 4 Mio. EUR hält sie Eigentümergrundschulden im Wert von rund 11 Mio. EUR vor. Insgesamt sichert die Genossenschaft damit 48 % ihres gesamten Einlagenbestandes ab.

3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Wichtige finanzielle Leistungsindikatoren sind die Kapitaldienstdeckung (Objektfinanzierung zu Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen), die Investitionen im Bestand (Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zu Wohn- und Nutzfläche) und der Mietmultiplikator (Buchwerte der Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten zu Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen). Diese stellen sich für die Genossenschaft im Fünfjahresvergleich wie folgt dar:

Kapitaldienstdeckung (%)

Investitionen im Bestand (EUR/m²)

Mietmultiplikator


Leistungsindikatoren	2024	2023	2022	2021	2020
Kapitaldienstdeckung (%)	31,3	27,0	29,3	30,9	30,8
Investitionen im Bestand (EUR/m²)	52,16	54,18	47,36	64,18	47,27
Mietmultiplikator	8,7	9,0	8,7	8,8	8,6



4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Compliance

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

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

die zur Risikosteuerung – die Vermeidung oder Reduzierung von Risiken – getroffen werden. Ein integriertes Risiko-Reporting liefert dabei quartalsweise Informationen zur Risikobewertung an Vorstand, Abteilungsleitung und Aufsichtsrat.

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

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

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

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

Risikoanalyse

Seit Jahren erschweren im Bausektor steigende Teuerungsraten, eine dynamische Kostentwicklung sowie Engpässe bei Lieferungen und Materialien die Kostenkalkulation. Diese Faktoren machen es zunehmend schwieriger, Bauvorhaben innerhalb des geplanten Budgets und Zeitrahmens abzuschließen. Viele Marktakteure setzen daher zunehmend auf innovative Technologien und nachhaltige Materialien, die langfristig sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile bieten können.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung.

Geschäftsbericht 2024



Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %.

Infolge der EZB-Leitzinssenkungen hat sich die Situation auf den Kapitalmärkten wieder etwas beruhigt, sodass sich die Finanzierungsbedingungen für wohnwirtschaftliche Vorhaben im Vergleich zum Vorjahr verbesserten. Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

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

Dies vorausgeschickt werden die Risiken im Einzelnen wie folgt bewertet:

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete mit weiterhin steigenden Einwohnerzahlen, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren grundsätzlich keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Die gestiegenen Energiepreise haben wie bereits im Vorjahr

zu keinen Vermietungsschwierigkeiten von genossenschaftlichem Wohnraum geführt. Vereinzelt verzögerten oder unvollständigen Mietzahlungen wird im Wege eines aktiven Forderungsmanagements begegnet.

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

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Grundsätzlich sind die Mieterträge durch die Nutzungs- und

Geschäftsbericht 2024



Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Ferner kann der Kapitalsdienst aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts vertragsgemäß erfüllt werden. Für die weitere Investitionstätigkeit verfügt die Genossenschaft über ausreichende Liquiditäts- und Beleihungsreserven.

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

Der Vorstand sieht weiterhin ein Risiko in den hohen Baupreisen, insbesondere im Bereich der energieeffizienten Gebäudetechnik. Mögliche weitere Kostensteigerungen können sich dabei spürbar auf die genossenschaftlichen Dauernutzungsentgelte auswirken.

Risiken ergeben sich zudem aus der CO₂-Besteuerung und deren eingeschränkter Umlagefähigkeit. Die Genossenschaft hat diese Steuer in ihren Wirtschaftsplänen entsprechend dem emissionsbezogenen Stufenmodell berücksichtigt.

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

Risiken ergeben sich gegenwärtig bei Havarien bestehender zentraler und dezentraler Öl- und Gasheizungen. Diese können im Falle des Austauschs durch eine strombasierte Lösung – Wärmepumpe – ggf. weitergehende Maßnahmen erforderlich machen, wie z. B. die Dämmung der Gebäudehüllflächen. Des Weiteren ist die Inbetriebnahme einer neuen Gas- oder Ölheizung in Bestandsgebäuden an die Verwendung biogener Brennstoffe ab 2029 gebunden. Für den geplanten und ungeplanten Austausch von Heizungsanlagen wurden erneut Mittel in die Investitionsplanung 2025 ff. eingestellt.

Ein weiteres Kostenrisiko birgt die Reform der Grundsteuer. Bei der Berechnung der Grundsteuer B auf bebaute und unbebaute Grundstücke bildet in Hessen fortan das „Flächen-Faktor-Verfahren“ die Grundlage. Neben der Größe des Grundstücks ist auch dessen Lagequalität einzubeziehen. Für die genossenschaftlichen Immobilien in guten

Lagen muss mit einer spürbaren Erhöhung der Grundsteuer gerechnet werden. Die diesbezüglichen Bescheide liegen zwischenzeitlich vollständig vor und befinden sich derzeit in der Prüfung/Auswertung.

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

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

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Geschäftsbericht 2024



Aufgrund der Zinsfestschreibungen und der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Vermeidung eines kumulativ auftretenden Zinsänderungsrisikos an einem bestimmten Stichtag werden bei Anschluss- und Umfinanzierungsgeschäften stets unterschiedliche Zinsbindungszeiträume gewählt. Die allgemeine Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Im Berichtsjahr sind keine neuen derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft abgeschlossen worden.

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

Für das Spargeschäft sind keine wesentlichen Zinsänderungsrisiken erkennbar, da den Zinsaufwendungen für die langfristigen festverzinslichen Spareinlagen ausreichend zinsunabhängige Mieterträge gegenüberstehen. Bei der Bemessung der Konditionen für Spareinlagen orientiert sich die Genossenschaft am Marktumfeld. Regelmäßige Zins-Reportings ermöglichen das frühzeitige Reagieren auf Marktveränderungen.

Die Sicherstellung der finanziellen Stabilität bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern hat für die Genossenschaft eine hohe Priorität. Eine ausgewogene Mischung des Finanzierungsportfolios aus Eigen- und Fremdmitteln in Verbindung mit einer breiten Streuung der Einlagenverbindlichkeiten auf viele Sparer sind die zentralen Bestandteile dieser Strategie.

4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Vorstand rechnet für Frankfurt und Steinbach (Taunus) auch in 2025 mit einer hohen Wohnraumnachfrage. Der Standort Rhein-Main dürfte selbst bei einer sich weiter eintrübenden wirtschaftlichen Gesamtlage ein vergleichsweise hohes Jobpotenzial bieten und entsprechend Fachkräfte aus dem In- und Ausland anlocken. Ferner ist davon auszugehen, dass aufgrund der anhaltend gedämpften Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau der Nachfragedruck bei den Bestandsimmobilien weiterhin hoch bleibt. Dazu trägt auch bei, dass infolge der Bau- und Finanzierungskostenentwicklung in den letzten Jahren viele Haushalte von ihrem Plan, Wohneigentum zu bilden, dauerhaft abgerückt sind und zur Miete wohnen bleiben. Daher ist auch für 2025 davon auszugehen, dass die Nachfrage das Angebot am Markt – insbesondere im unteren und mittleren Mietpreissegment – deutlich

übertrifft. Zum Berichtszeitpunkt liegen aus Sicht des Vorstands keine Anzeichen für eine regionale Marktverwerfung vor.

Die Genossenschaft fokussiert sich weiterhin auf ihre Kernkompetenzen, um an ihren Standorten Frankfurt und Steinbach (Taunus) als moderner Wohn-Dienstleister mit einem marktgerechten Angebot zu fairen Mietkonditionen wahrgenommen zu werden. Die Vermietungssituation ist aus Sicht des Vorstandes sichergestellt. Erlösschmälerungen erwartet die Genossenschaft nicht in außerordentlichem Umfang; diese dürften überwiegend auf modernisierungsbedingte Leerstände im Zuge von Mieterwechseln sowie auf vereinzelte Zahlungsausfälle infolge gestiegener Lebenshaltungskosten und/oder einer besonderen Lebenssituation des Mieters zurückgehen.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen angepasst und verbessert. Mit der Klimaschutzstrategie haben Aufsichtsrat und Vorstand eine kategorische Bewertung der genossenschaftlichen Bestandsobjekte in energetischer Hinsicht vorgenommen und daraus einen konzeptionellen Masterplan bis in das Jahr 2045 entwickelt. Dieser bildet fortan die Basis für die Investitionsentscheidungen in den genossenschaftlichen Immobilienbestand.

Geschäftsbericht 2024



Die Rahmenbedingungen für diese notwendigen Investitionen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verbessert: Die Baukosten bewegen sich fortwährend auf einem hohen Niveau, die vielfach von der Politik angekündigte Reduzierung oder Aussetzung von Bauvorschriften einschließlich deren Durchschlagskraft auf kommunaler Ebene lässt weiter auf sich warten, und die Finanzierungskonditionen, sei es auf den Kapitalmärkten oder im Bereich der Förderung, bleiben vielfach anspruchsvoll. All das macht weiterhin eine detaillierte Prüfung und Abwägung des jeweiligen Investitionsvorhabens notwendig, dies auch stets mit Blick auf die Sozialverträglichkeit und Bezahlbarkeit der genossenschaftlichen Nutzungsentgelte. Die Genossenschaft stellt sich dieser Herausforderung.

Grundsätzlich kommt der Genossenschaft zugute, dass sie auf langjährig bewährte Handwerksunternehmen zurückgreifen kann. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen dürften sich etwaige Kapazitäts- und Materialengpässe auch zukünftig in Grenzen halten.

Hinsichtlich der Finanzierung von Vorhaben favorisiert die Genossenschaft weiterhin die Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln mit langen Zinsbindungszeiträumen sowie von Fördermitteln; dabei kann sie hinsichtlich der Zinskonditionen von den positiven Rating-Beurteilungen der Bankpartner profitieren.

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

Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände setzt die Genossenschaft in 2025 ebenso die Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockungsmaßnahmen fort. Der Vorteil dieser behutsamen Quartiersentwicklungen liegt in den Flächenpotenzialen bestehender Gebäude, sodass die Genossenschaft bei der Schaffung von neuem Wohnraum nicht auf den Ankauf von teuren Grundstücken angewiesen ist. Basis hierfür ist der Investitionsplan für die Jahre 2025 bis 2030.

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

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Kommunikationsplattformen werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.



Schulze-Delitzsch-Straße

Geschäftsbericht 2024



Die fortdauernde Optimierung der IT-Systeme mit Blick auf die Digitalisierung von Geschäftsprozessen ermöglicht zugleich die Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden. Dadurch soll ein spürbarer Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Mietpreisen generiert werden.

Die Spareinrichtung bleibt auch in 2025 ein wesentliches Element der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Wenngleich es zwischenzeitlich wieder zahlreiche Anbieter gibt, die mit attraktiven – zum Teil auch zeitlich befristeten – Zinssonderkonditionen werben, punktet die Genossenschaft bei ihren Sparern mit einer transparenten und sicheren Anlageform. Die Einlagen der Sparer fließen auch zukünftig zweckgebunden in die Bestände zurück und substituieren einen Teil des Fremdkapitalbedarfs.

5. Prognosebericht

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

Für die beobachteten finanziellen und nicht-finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 18.12.2024) folgende Entwicklung: Für das Geschäftsjahr 2025 wird von steigenden Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit ausgegangen. Dieser Annahme liegen im Wesentlichen die Sollmietenerhöhungen im Zuge von Mieterwechseln sowie planmäßiger Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB) zugrunde. Bedingt durch die Zugänge bei den Sachanlagen, erhöhen sich auch deren planmäßige Abschreibungen. Bei den Personalaufwendungen ist von einer Zunahme der Aufwendungen für Löhne und Gehälter und Sozialabgaben auszugehen.

Hingegen dürften die Aufwendungen für Altersversorgung leicht rückläufig sein. Das im mittelfristigen Vergleich gestiegene Zinsniveau auf den Kapitalmärkten wird die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel infolge der Investitionstätigkeit und des damit verbundenen Fremdkapitalbedarfs leicht ansteigen lassen.

Für die Spareinrichtung geht der Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 von einem stagnierenden bis leicht rückläufigen Spareinlagenvolumen aus.

Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang Sparer gegebenenfalls aufgrund anderweitiger Zinsangebote oder aber aufgrund inflationsbedingten Liquiditätsbedarfs auf ihre Einlagen zurückgreifen. Die Verwendung der Spargelder erfolgt analog zu den Vorjahren zweckgebunden im Rahmen der geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit. Zur Sicherung ihrer Rückzahlungsverpflichtung bei gekündigten Spareinlagen hält die Genossenschaft eine ausreichende Menge liquider Mittel vor. Angesichts des prognostizierten Geschäftsverlaufs ist die Rentabilität der Spareinrichtung gewährleistet.

Der nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellte Wirtschaftsplan weist für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,72 Mio. EUR aus, der sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammensetzt:

In TEUR	Plan 2025
Umsatzerlöse aus Mieten	25.048
Instandhaltungsaufwendungen	5.208
Personalaufwand	4.490
Abschreibungen	8.090
Zinsaufwendungen	2.601

Geschäftsbericht 2024



Mit Blick auf die Klimaschutzziele wird sich die Genossenschaft in 2025 weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fokussieren. Diesbezüglich wird auf die bereits erwähnte Klimaschutzstrategie verwiesen. Neue Wohnungen sollen ausschließlich im Rahmen von Aufstockungsmaßnahmen entstehen, die mit einer energetischen Modernisierung des jeweiligen Bestandsgebäudes einhergehen. An- und Verkäufe von Immobilien in nennenswertem Umfang sind kurz- und mittelfristig nicht geplant. Mit dem Ziel, die Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft sicherzustellen, wird die Genossenschaft auch in 2025 wieder einen Großteil der Nutzungsentgelte in die Bestände reinvestieren. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und kontinuierlich fortgeschriebene Portfolioanalyse unter Berücksichtigung der Klimaschutzstrategie und das daraus abgeleitete Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird zugleich frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, bei gleichzeitiger Sicherstellung sozialverträglicher und angemessener Mieten.

Gemäß Investitionsplan sollen in 2025 insgesamt 22,0 Mio. EUR verausgabt werden. Hiervon entfallen 4,7 Mio. EUR auf bestands-erhaltende Maßnahmen und 17,3 Mio. EUR auf die Modernisierung. Für 2025 weist die Planbilanz eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 32,3 % aus.

Auf Basis der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2025 bis 2030 ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv entwickelt und die einzelnen Geschäftsjahre mit einem Überschuss abschließen.

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

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

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

Frankfurt am Main, den 24.03.2025

Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski Schumacher Lenz



Jahres- abschluss 2024





In EUR		31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.296,58	5.690,46
II. Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	206.849.725,95	205.481.245,00
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.963.465,28	4.141.499,73
3.	Grundstücke ohne Bauten	135.927,39	135.927,39
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	831.586,77	831.586,77
5.	Technische Anlagen und Maschinen	128.263,53	90.951,14
6.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.764,14	262.380,98
7.	Bauvorbereitungskosten	508.758,79	212.694.491,85
III. Finanzanlagen			
1.	Andere Finanzanlagen	2.556,46	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt		212.700.344,89	211.245.281,23
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	8.963.830,84	9.287.479,76
2.	Andere Vorräte	274.628,13	9.238.458,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	229.315,37	66.407,98
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	802.850,43	1.032.165,80
III. Flüssige Mittel			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.800.868,89	4.001.498,62
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Geldbeschaffungskosten	25,00	25,00
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.172,06	5.197,06
		224.777.035,61	226.818.072,00

Bilanz Aktiva

zum 31.12.2024



In EUR		31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	297.875,00	276.125,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	12.541.604,13	12.378.991,14
3.	aus gekündigten Anteilen	3.625,00	6.625,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.470,87 EUR (i. V. 4.608,86 EUR)		
II. Ergebn isrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	7.931.806,34	7.674.979,43
	davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 256.826,91 EUR (i. V. 312.372,38 EUR)		
2.	Bauerneuerungsrücklage	1.583.472,41	1.583.472,41
	davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 0,00 EUR (i. V. 0,00 EUR)		
3.	Freie Rücklagen	51.429.425,50	49.365.563,17
	davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 2.063.862,33 EUR (i. V. 2.568.289,03 EUR)	60.944.704,25	
III. Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	2.568.269,07	3.123.723,76
2.	Einstellungen in die Rücklagen	2.320.689,24	2.880.661,41
		247.579,83	
	Eigenkapital insgesamt	74.035.388,21	71.528.818,50
B. Rückstellungen			
1.	Rückstellung für Pensionen	12.900.803,00	12.187.408,00
2.	Sonstige Rückstellungen	987.927,54	1.246.683,56
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.561.668,00	86.916.808,84
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.244.555,93	5.581.257,68
3.	Spareinlagen	34.558.133,61	35.013.036,12
4.	Erhaltene Anzahlungen	10.142.898,28	10.437.409,81
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		
a)	Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.502.298,29	506.795,02
b)	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.378.996,68	2.061.543,70
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	720.434,20	502.784,63
	davon aus Steuern: 140.814,69 EUR (i. V. 84.964,09 EUR)		
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 347,49 EUR (i. V. 1.046,64 EUR)		
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Rechnungsabgrenzungsposten	743.931,87	835.526,14
		224.777.035,61	226.818.072,00



In EUR	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	33.798.752,32	31.415.258,65
b) aus Betreuungstätigkeit	35.886,55	35.886,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.294,20	99.185,40
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-323.648,92	1.796.718,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	726.131,00	831.729,48
4. Sonstige betriebliche Erträge	425.997,76	554.389,83
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	14.610.092,28	15.678.143,76
6. Rohergebnis	20.120.320,63	19.055.024,23
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.045.725,56	2.985.955,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.646.445,05	1.166.037,24
davon für Altersversorgung: 1.105.378,72 EUR (i. V. 619.898,02 EUR)		
8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.793.738,98	7.467.511,68
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.195.685,70	1.743.600,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.842,81	11.661,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.027.178,80	1.715.581,09
davon für Aufzinsung von Rückstellungen 36.355,00 EUR (i. V. 124.988,00 EUR)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	74,90	0,00
13. Ergebnis nach Steuern	3.416.314,45	3.988.000,28
14. Sonstige Steuern	848.045,38	864.276,52
15. Jahresüberschuss	2.568.269,07	3.123.723,76
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen	2.320.689,24	2.880.661,41
17. Bilanzgewinn	247.579,83	243.062,35

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1.01. bis 31.12.2024



Anhang





Anhang zum Jahresabschluss

1. Allgemeine Angaben

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

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Bewertungsmethoden des Anlagevermögens

Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände und des Sachanlagevermögens erfolgt mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und unter Berücksichtigung von planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen in früheren Jahren. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt, d. h. unter Einbeziehung der Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Verwaltungsleistungen.

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

Die Anderen Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

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

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



2.2. Bewertungsmethoden des Umlaufvermögens

Vorräte

Bei den Unfertigen Leistungen erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Anderen Vorräte sind zu ihren Anschaffungskosten bewertet. Die Heizmaterialien wurden unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalbetrag bewertet. Für alle erkennbaren Risiken wurden Abschreibungen vorgenommen. Die Forderungen aus Vermietung sind zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel wurden zum Nominalwert bewertet.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.3. Bewertungsmethoden der Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafel 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 1,90 % (Stand 31.12.2024, 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 -134.185,00 EUR.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

3. Angaben zur Bilanz

3.1. Aktiva

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



Anlagengitter (In EUR)	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	198.795,83	804,44	0,00	0,00	199.600,27
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	338.555.563,15	12.066.960,77	3.146.844,45	0,00	347.475.679,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.421.378,85	0,00	0,00	0,00	6.421.378,85
3. Grundstücke ohne Bauten	135.927,39	0,00	0,00	0,00	135.927,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	831.586,77	0,00	0,00	0,00	831.586,77
5. Technische Anlagen und Maschinen	90.951,14	37.312,39	0,00	0,00	128.263,53
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.531.146,17	75.254,00	0,00	0,00	1.606.400,17
7. Bauvorbereitungskosten	293.443,30	215.315,49	0,00	0,00	508.758,79
	347.859.996,77	12.394.842,65	3.146.844,45	0,00	357.107.994,97
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	348.061.349,06	12.395.647,09	3.146.844,45	0,00	357.310.151,70

Anlagengitter (In EUR)	Abschreibungen				Buchwert Stand 31.12.2024
	Stand 01.01.2024	Veränd. i.Z. m. Abgänge	Abschreibungen des Gj.	Stand 31.12.2024	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	193.105,37	0,00	3.198,32	196.303,69	3.296,58
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	133.074.318,15	0,00	7.551.635,37	140.625.953,52	206.849.725,95
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.279.879,12	0,00	178.034,45	2.457.913,57	3.963.465,28
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	135.927,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	831.586,77
5. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	128.263,53
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.268.765,19	0,00	60.870,84	1.329.636,03	276.764,14
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	508.758,79
	136.622.962,46	0,00	7.790.540,66	144.413.503,12	212.694.491,85
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	136.816.067,83	0,00	7.793.738,98	144.609.806,81	212.700.344,89

Geschäftsbericht 2024


[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 31.12.2024 (in EUR)
Vor 21.06.1948 erstellt	1.344	5	1		152	60.925.644,79
Nach 20.06.1948 erstellt	3.031	9	10	969	12	145.924.081,16
	4.375	14	11	969	164	206.849.725,95

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

Verwaltungsgebäude (Büro)	Frankfurt am Main, Großer Hirschgraben 20-26	1
Pavillon	Frankfurt am Main, Berliner Straße 70	1
Sozialpavillon	Frankfurt am Main, Am Erlenbruch 26	1
Abstellplätze (Quartiersparkplatz)	Frankfurt am Main, Reichelstraße	16
Garagen	Steinbach (Taunus), Frankfurter Straße 17a	20
Parkhaus	Steinbach (Taunus), Wingertstraße	90

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



Kühnhornshofweg/
Francstraße

Geschäftsbericht 2024



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

[A.II.5.] Unter Technische Anlagen und Maschinen sind die angefallenen Kosten für die Photovoltaikanlage auf dem Hessenring 6-14 sowie dem Großen Hirschgraben 20-26 erfasst.

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

[A.III.1.] Der Anteil am Gesellschaftskapital bei der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH ist unter dem Bilanzposten Andere Finanzanlagen erfasst.

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

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

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

[B.II.2.] Bei dem Bilanzposten Sonstige Vermögensgegenstände handelt es sich um aufgelaufene Erträge sowie um andere Forderungen.

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

In EUR	31.12.2024
Frankiermaschine	1.217,51
Guthaben bei Kreditinstituten	
Girokonten	1.799.651,38
	1.800.868,89

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


3.2. Passiva

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

Rückstellungsspiegel (in EUR)	Stand 01.01.2024	Zuführung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Um- gliederung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.2024
I. Rückstellung für Pensionen	12.187.408,00	1.100.593,45	350.706,26	36.492,19	0,00	36.355,00	12.900.803,00
II. Sonstige Rückstellungen							
1. Rückstellung für erbrachte Leistungen	456.692,99	5.712,00	441.692,99	0,00	0,00	0,00	20.712,00
2. Rückstellung unterlassene Instandhaltung	163.483,55	241.220,00	151.433,11	12.050,44	0,00	0,00	241.220,00
3. Urlaubsrückstellungen	48.056,40	67.105,00	48.056,40	0,00	0,00	0,00	67.105,00
4. Aufbewahrungskosten	271.997,90	3.527,21	0,00	0,00	0,00	-1.418,96	275.525,11
5. Bonus-/Zuwachssparen	91.634,00	26.368,00	26.733,00	8.523,00	0,00	1,00	82.746,00
6. Straßenausbaubeiträge	86.070,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.070,72
7. Sonstige Verpflichtungen	128.748,00	202.300,00	91.087,29	25.412,00	0,00	0,00	214.548,71
	1.246.683,56	546.232,21	759.002,79	45.985,44	0,00	-1.417,96	987.927,54
	13.434.091,56	1.646.825,66	1.109.709,05	82.477,63	0,00	34.937,04	13.888.730,54



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

Verbindlichkeitspiegel (in EUR)	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
1. gegenüber Kreditinstituten	81.561.668,00	5.167.935,41	18.954.281,98	57.439.450,61	81.396.731,86	Grundpfandrechte
im Vorjahr	86.916.808,84	10.960.983,58	28.960.271,45	46.995.553,81	86.742.931,61	Grundpfandrechte
2. gegenüber anderen Kreditgebern	5.244.555,93	430.970,08	1.195.707,30	3.617.878,55	5.244.555,93	Grundpfandrechte
im Vorjahr	5.581.257,68	425.204,42	1.283.035,00	3.873.018,26	5.581.257,68	Grundpfandrechte
3. Spareinlagen	34.558.133,61	24.084.085,19	9.526.299,12	947.749,30		
im Vorjahr	35.013.036,12	23.889.111,14	11.077.820,85	46.104,13		
4. Erhaltene Anzahlungen	10.142.898,28	10.142.898,28				
im Vorjahr	10.437.409,81	10.437.409,81				
5. Lieferungen und Leistungen						
a) aus Vermietung	1.502.298,29	1.502.298,29				
im Vorjahr	506.795,02	506.795,02				
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.378.996,68	2.378.996,68	0,00			
im Vorjahr	2.061.543,70	2.056.316,62	5.227,08			
6. Sonstige	720.434,20	662.269,91	1.343,21	56.821,08		
im Vorjahr	502.784,63	442.557,17	1.499,27	58.728,19		
	136.108.984,99	44.369.453,84	29.677.631,61	62.061.899,54	86.641.287,79	
im Vorjahr	141.019.635,80	48.718.377,76	41.327.853,65	50.973.404,39	92.324.189,29	

Geschäftsbericht 2024



[C.5.b)] Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

In EUR	31.12.2024
Bauleistungen	881.967,91
Instandhaltungsleistungen	519.296,31
Betriebskosten	822.927,88
Sonstige Lieferungen und Leistungen	154.804,58
	2.378.996,68

[C.6.] Sonstige Verbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus Steuern und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

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

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

[1.a] Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit enthalten neben den Mieteinnahmen abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 9.491.543,44 EUR und Zuschüsse in Höhe von 92.702,90 EUR.

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

[3.] Unter Andere aktivierte Eigenleistungen werden Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen ausgewiesen.

[4.] Der Posten Sonstige betriebliche Erträge enthält im Wesentlichen Erstattungen von Versicherungen in Höhe von 213.580,34 EUR sowie Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von 82.477,63 EUR.

[5.a] In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind Betriebskosten in Höhe von 9.062.182,98 EUR sowie Instandhaltungskosten in Höhe von 4.853.881,32 EUR enthalten.

[11.] Unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden die Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel, die Zinsen für die Spareinlagen und Aufwendungen aus der Aufzinsung gemäß § 277 Abs. 5 HGB ausgewiesen.

[14.] Der Posten Sonstige Steuern enthält im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte.

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.

Geschäftsbericht 2024



Außerdem bestehen Forward-Vereinbarungen zur Ablösung von Darlehen mit Zinsbindungs-ende in 2025-2026 in einem Volumen von 12.446.988,37 EUR.

Nicht bilanzierte sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 162.870,54 EUR. Sie resultieren aus der Abgabe einer Garantieverpflichtung für den Sicherungsfonds Spareinlagen beim GdW in Berlin. Aufgrund vorliegender Informationen über die wirtschaftlichen Verhältnisse der angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung wird das Risiko der Inanspruchnahme als äußerst gering eingeschätzt.

Des Weiteren beträgt der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum 31.12.2024 rund 4.692 TEUR.

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Anzahl	31.12.2024
kaufmännische Mitarbeiter	25
technische Mitarbeiter	10
Hausmeister	7
	42

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich eine kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

2024 (in EUR)	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäfts- anteile	Haftsumme
Anfang	7.519	495.344	4.699.375,00
Zugang	233	19.714	145.625,00
Abgang	204	13.095	127.500,00
Ende	7.548	501.963	4.717.500,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 162.612,99 EUR im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 18.125,00 EUR erhöht.



Marburger Straße


Aufsichtsrat

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

Vorstand

Dipl.-Math./Dipl.-Phys. Ulrich Tokarski	Vorsitzender
Jörg Schumacher	stellvertretender Vorsitzender
Karin Lenz	

Name des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt am Main

Vorschlag für die Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.568.269,07 EUR im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 2.320.689,24 EUR 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 247.579,83 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 2,00 % auf die am 01.01.2024 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 12.378.991,14 EUR zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 24.03.2025

Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski Schumacher Lenz



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

Die erforderlichen Beschlüsse wurden in sechs Sitzungen des Aufsichtsrates und in sechs gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand gefasst. Außerdem fand mit den Prüfern des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. sowie mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes eine Besprechung über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung 2024 statt.

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

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht, der den Lagebericht enthält. Er billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich für die Verwendung des Bilanzgewinnes dem Vorschlag des Vorstandes an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht 2024 in der vorgelegten Form festzustellen, und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 24.03. bis zum 11.04.2025.

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

Frankfurt am Main, den 11.04.2025

Jürgen Wodsack
Vorsitzender





G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk

243. 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.

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

Bestätigungsvermerk

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

247. 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

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

249. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.

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



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

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

253. Der Wirtschaftsplan sieht für das Geschäftsjahr 2025 ebenfalls einen Überschuss vor.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

255. Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des Gesetzes über das Kreditwesen. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet und die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem

Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbare Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

256. 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.

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

Geschäftsbericht 2024



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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 ermög-

Geschäftsbericht 2024



lichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

Geschäftsbericht 2024



Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

Geschäftsbericht 2024



- Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 11.04.2025

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Yigit
Wirtschaftsprüfer





Kontakt Impressum



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

Vorstand: Dipl.-Math./Dipl-Phys. Ulrich Tokarski (Vorstandsvorsitzender), Jörg Schumacher, Karin Lenz

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

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

