



Geschäfts- bericht

2025



125
JAHRE
VBS eG





„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 rund 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 Riederwald.

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 2025

	31.12.2025	31.12.2024
Mitglieder	7.499	7.548
Geschäftsanteile	504.448	501.963
Geschäftsguthaben (in TEUR)	12.541,6	12.378,9
Spareinlagen (in TEUR)	30.552,6	34.558,1
Wohnungsbestand	4.389	4.375
davon mit Mietpreisbindung	887	887
Mitarbeitende (Durchschnitt)	41	42
Bilanzsumme (in TEUR)	227.870,1	224.777,0
Anlagevermögen (in TEUR)	213.259,0	212.700,3
Eigenkapital (in TEUR)	78.722,2	74.035,3
Rohergebnis (in TEUR)	22.217,4	20.120,3
Ergebnis nach Steuern (in TEUR)	5.828,6	3.416,3
Jahresüberschuss (in TEUR)	4.580,1	2.320,7

7.499
Mitglieder

30,5
Mio. EUR
Spareinlagen

4,58
Mio. EUR
Jahresüberschuss



Lage- bericht





1. Gegenstand des Unternehmens

Der Gegenstand der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG) umfasst die Errichtung, die Bewirtschaftung, die Betreuung sowie den Erwerb von Bauwerken in sämtlichen Rechts- und Nutzungsformen. Ihrer Satzung entsprechend nimmt die Genossenschaft alle Aufgaben wahr, die in den Bereichen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, der Infrastruktur und des Städtebaus anfallen. Das operative Geschäftsgebiet der VBS eG erstreckt sich dabei über die Stadt Frankfurt am Main sowie die unmittelbar angrenzenden Stadt- und Landkreise. Eine Besonderheit stellt die hauseigene Spareinrichtung dar, deren Betrieb jedoch eingestellt werden soll (siehe Erläuterungen im Lagebericht).

Mit ihrem Modell des generationsübergreifenden Eigentums setzt die VBS eG konsequent auf Beständigkeit, Langfristigkeit und Berechenbarkeit. Dieses Modell entzieht sich bewusst der Steuerung durch kurzfristige Markttrends – ein Prinzip, das gleichermaßen für den Neubau, die Instandhaltung und die Vermietung gilt. Die Unterstützung durch neue Mitglieder sowie Förderer des genossenschaftlichen Gedankens festigt die Gemein-

schaft, was es der VBS eG ermöglicht, ihren Immobilienbestand nachhaltig zu bewirtschaften und in einem guten Zustand zu erhalten.

Ein zentrales Merkmal der Genossenschaft ist die hohe Bewohnerbindung, die unter anderem durch bezahlbare Nutzungsgebühren und die Möglichkeit des lebenslangen und generationsübergreifenden Wohnens gefördert wird. Hierin liegt ein wesentlicher Unterschied zu anderen Vermietern.

Gemäß ihrem satzungsgemäßen Auftrag zur Mitgliederförderung ist die VBS eG bereits seit jeher der Nachhaltigkeit verpflichtet. In ihrer über 125-jährigen Geschichte hat die Genossenschaft eindrucksvoll bewiesen, dass das Genossenschaftsmodell selbst in schweren Krisenzeiten, wie Weltwirtschaftskrisen und Kriegen, erfolgreich Bestand hat. Dies dient als Beleg dafür, dass es sich um eine der nachhaltigsten Unternehmensformen überhaupt handelt.

Bei einer Wohnungsbaugenossenschaft wie der VBS eG setzt sich Nachhaltigkeit aus zahlreichen Bausteinen zusammen. Da das Betriebsvermögen fast vollständig aus Immobilien besteht, nimmt der Klimaschutz eine zentrale Rolle ein. Darüber hinaus werden jedoch vielfältige Maßnahmen in den Bereichen Mitarbeiter, Kunden (insbesondere Mitglieder) sowie auf allgemeiner Unternehmensebene ergriffen. Die strategischen Ziele der VBS eG sind hierzu in einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie sowie einer daraus abgeleiteten Klimaschutzstrategie definiert.

2. Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Geschäftsbericht 2025



Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % 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 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht

realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

Verglichen mit dem Vorkrisenniveau (Corona) stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Geschäftsbericht 2025



In 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt.

Hessen und Metropolregion Rhein-Main

Im Jahr 2025 wurde in Hessen im Bereich des Wohnungsbaus ein deutlicher Anstieg der Baugenehmigungen verzeichnet. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden im Berichtsjahr Genehmigungen für insgesamt 16.772 Wohnungen erteilt. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 3.000 Wohnungen beziehungsweise etwa 22 % gegenüber dem Jahr 2024. Damit fiel der Anstieg in Hessen etwa doppelt so hoch aus wie im Bundesdurchschnitt. Trotz dieser positiven Entwicklung bleibt die Zahl der genehmigten Wohnungen weiterhin deutlich unter dem von Fachleuten geschätzten jährlichen Neubaubedarf. Dieser wird für Hessen auf rund 26.000 Wohnungen pro Jahr beziffert.

Die Baugenehmigungen für neue Wohnungen in Frankfurt stiegen 2025 um rund 40 % auf 3.180 Einheiten – deutlich über dem Bundes- und Landesdurchschnitt. Im Vorjahr waren es fast 1.000 Genehmigungen weniger.

Nichtsdestotrotz sind die Auswirkungen der anhaltenden Krise am Immobilienmarkt weiterhin auch in Frankfurt am Main erkennbar. Im vergangenen Jahr wurden hier lediglich 150 neu errichtete Eigentumswohnungen veräußert. Damit liegt die Zahl zwar über dem Wert

des Jahres 2023, jedoch weiterhin unter dem Niveau von 2024. Insgesamt bewegt sich die Anzahl der Transaktionen im Segment der Neubauwohnungen seit drei Jahren auf einem historisch niedrigen Niveau.

Auf Basis der von den Notaren an den Gutachterausschuss übermittelten Kaufverträge ergibt sich für Neubauwohnungen ein mittlerer Quadratmeterpreis von 7.840 EUR. Dies entspricht einem Anstieg von rund 6 % gegenüber dem Vorjahr und bedeutet eine Rückkehr zum Preisniveau des Jahres 2020, nachdem zwischenzeitlich ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen gewesen war. Unter Einbeziehung von Neubau- und Bestandswohnungen ergibt sich für Frankfurt ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 5.630 EUR, was einem Anstieg von rund 2 % gegenüber 2024 entspricht. Bestandswohnungen liegen dabei im Durchschnitt um mehr als 2.000 EUR pro Quadratmeter unter dem Preisniveau von Neubauwohnungen.

Im Jahr 2025 registrierte der Gutachterausschuss insgesamt 2.359 Wohnungsverkäufe. Dies entspricht einer Zunahme von rund 4 % gegenüber dem Vorjahr. Damit wurde auch der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre überschritten.

Geschäftsbericht 2025



Das Geschäftsmodell des Erwerbs von Mehrfamilienhäusern mit anschließender Aufteilung in Eigentumswohnungen ist seit der im Jahr 2022 erfolgten Verschärfung der gesetzlichen Regelungen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich zurückgegangen. Die hierdurch reduzierten Renditeerwartungen für Investoren haben zu einem erheblichen Rückgang entsprechender Umwandlungen geführt. Während im Jahr 2019 im gesamten Stadtgebiet noch mehr als 1.000 Umwandlungen registriert wurden, lag deren Zahl im Jahr 2025 bei weniger als 200. Parallel hierzu sind auch die sogenannten Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser gesunken. Während im Jahr 2021 vereinzelt Kaufpreise in Höhe des Vierzigfachen der jährlichen Mieteinnahmen erzielt wurden, hat sich dieser Faktor inzwischen auf etwa 22,5 reduziert.

Zum 01.01.2026 wurden durch den Gutachterausschuss neue Bodenrichtwerte festgelegt. Für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus zeigt die Auswertung der Kaufverträge teilweise Preisrückgänge von bis zu 15 %. Diese betreffen jedoch überwiegend besonders gefragte und hochpreisige Lagen, während in anderen Teilmärkten nur geringe Veränderungen festzustellen sind.

Die Wohnungsmieten in Frankfurt am Main sind im Jahr 2025 erneut gestiegen. Nach verschiedenen Marktanalysen erhöhten sich die Angebotsmieten gegenüber dem Vorjahr um rund 2 %. Das durchschnittliche Mietniveau liegt damit bei etwa 18 EUR pro Quadratmeter. Trotz einer gegenüber den Vorjahren etwas moderateren Dynamik bleibt der Frankfurter Wohnungsmarkt durch eine anhaltend hohe Nachfrage und ein begrenztes Wohnungsangebot geprägt. Frankfurt am Main zählt weiterhin zu den Städten mit den höchsten Mietpreisen in Deutschland.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2025 zeigt die nachfolgende Übersicht:

	Wohnungen	Garagen/ Einstellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Sonstige Mieteinheiten
Bestand am 31.12.2024	4.375	1.095	27	165
Zugang 2025	14	12	0	0
Abgang 2025	0	0	0	0
Bestand am 31.12.2025	4.389	1.107	27	165

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Frankfurt am Main und in Steinbach (Taunus). Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2025 noch 887 Wohneinheiten.

Neubautätigkeit

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investierte die Genossenschaft auch in 2025 in den Bau neuer Wohnungen. Im Zuge der kombinierten Aufstockungs- und Modernisierungsmaßnahme der Liegenschaften Reichelstraße 2–8, Guaitastraße 35–39 und Mahräckerstraße 9–11 im Stadtteil Ginnheim entstanden insgesamt 14 Neubauwohnungen. Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2025.

Geschäftsbericht 2025



Die Planungen für die energetische Modernisierung nebst Aufstockung in der Liegenschaft Hessenring 1–17 in Steinbach (Taunus) konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Hier entstehen bis voraussichtlich Ende 2027 insgesamt 18 Neubauwohnungen.

Modernisierung/Instandhaltung

Die Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude-Energieeffizienz bilden weiterhin den Schwerpunkt im Modernisierungsbereich. Grundlage hierfür ist die in 2024 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.

Konkret hat die VBS eG im abgelaufenen Geschäftsjahr an sieben Objekten Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurde bei zwei Gebäudekomplexen in Ginnheim eine umfangreiche Großmodernisierung inklusive Aufstockung realisiert. Bei den Bestandswohnungen wurden insbesondere die Fenster ausgetauscht, die Fassade gedämmt und der Austausch der Heizungsanlage von fossilen Brennstoffen zugunsten Wärmepumpen umgesetzt. Bei den weiteren fünf Objekten wurde veraltete Heiztechnik ausgetauscht. Die Geschäftsstelle der Genossenschaft im Großen Hirschgraben verfügt seit 2025 über eine Photovoltaik-Anlage. Der damit erzeugte Strom wird für das Bürogebäude sowie den Fahrzeugpool der Genossenschaft genutzt.

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

Grundsätzlich strebte die Genossenschaft auch in 2025 bei den energetischen Modernisierungen mindestens die Grenzwerte für Neubauten gemäß jeweils gültigem GEG an.

Frankfurt-Bockenheim,
Marburger Straße



Geschäftsbericht 2025



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

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, Restarbeiten	41
Reichelstraße 2–8	Energetische Modernisierung einschließlich Aufstockung	1.160
Guaitastraße 35–39 / Mahräckerstraße 9–11	Energetische Modernisierung einschließlich Aufstockung	4.108
Theodor-Haubach-Weg 1–3	Heizungsmodernisierung	264
Guaitastraße 33a	Heizungsmodernisierung	1.200
Mahräckerstraße 13	Heizungsmodernisierung	625
Theodor-Haubach-Weg 2–8	Heizungsmodernisierung	446
Theodor-Haubach-Weg 8a	Heizungsmodernisierung	213
Am Sportplatz	Abstellplätze	6
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und sonstiges		2.937
		11.000

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 4.923 TEUR (im Vorjahr 5.063 TEUR). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 4.726 TEUR (im Vorjahr 4.854 TEUR) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 197 TEUR (im Vorjahr 209 TEUR).

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


Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten (in TEUR)
Diverse	Kanalsanierungen	132
	Budget Mietervertreter	93
	Erneuerung Aufzugsanlagen	275
	Druckerhöhungsanlagen	188
	Erneuerung Aufzugsanlagen	268
	Herstellung Feuerwehrumfahrung	105
	Außenanlagen	168
Sonstiges (Erneuerung Treppengeländer, Erneuerung Gasgeräte, Erneuerung Steigleitungen, Erneuerung Klingelanlagen usw.) in verschiedenen Liegenschaften		205
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften		738
Laufende Instandhaltung		2.554
		4.726

Vermietung

Im Rhein-Main-Gebiet bleibt die Suche nach bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen auch 2025 weiterhin herausfordernd. Die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ist konstant hoch. Dabei sind wohnungsbezogene Ausstattungsmerkmale, insbesondere Lage, Größe, Ausstattung und Preis, weiterhin die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungs-

suche. 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 232 Dauernutzungsverträge (2024: 224 Dauernutzungsverträge), sodass die Fluktuationsrate 5,29 % (2024: 5,12 %) betrug. Dem stehen 227 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 2025


Zum Stichtag 31.12.2025 waren 44 Wohnungen unbewohnt (2024: 29 Wohnungen). Die Gesamtleerstands-Quote betrug somit lediglich 1 %. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieteten 25 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstands-Quote von 0,43 %. 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 8,23 EUR/m² (2024: 7,84 EUR/m²), die Bruttokaltmiete bei 10,56 EUR/m² (2024: 10,07 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 01.05.2025 durchgeführt.

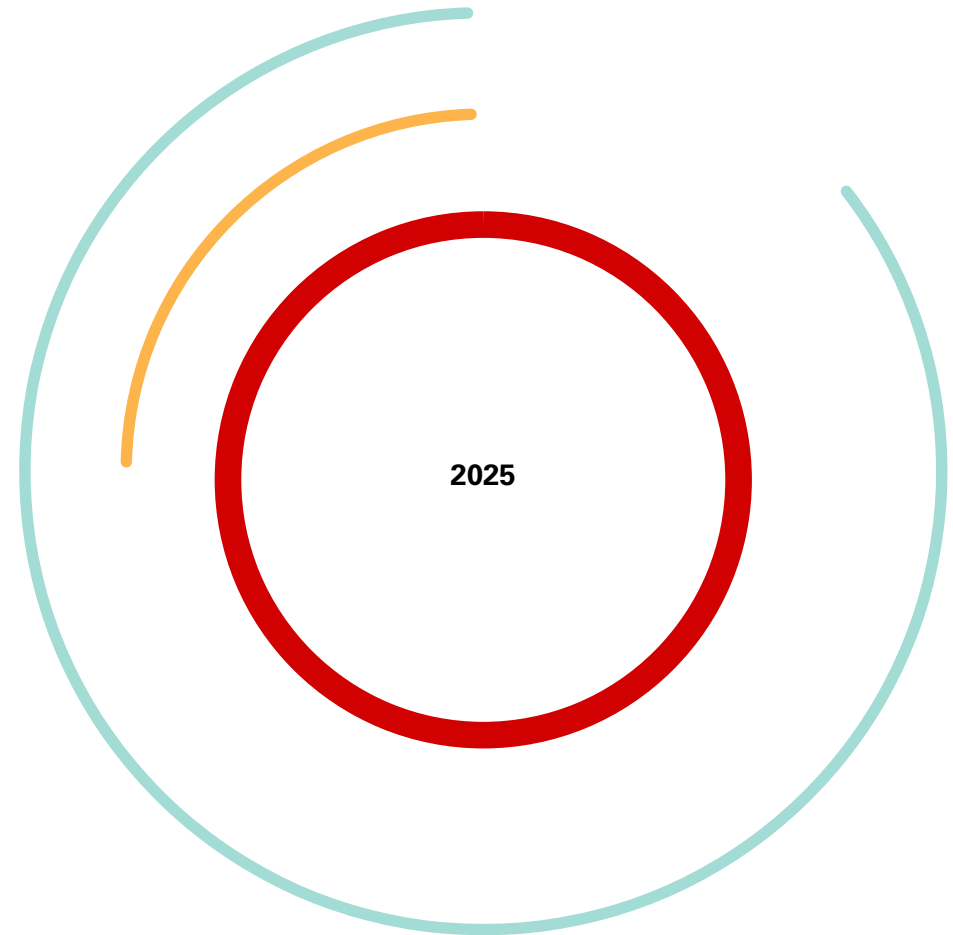
Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

In EUR/m ²	2025	2024	2023
Nettokaltmiete	8,23	7,84	7,59
kalte Betriebskosten	2,33	2,23	2,24
Bruttokaltmiete	10,56	10,07	9,83

8,23 EUR
Nettokaltmiete

2,33 EUR
kalte Betriebskosten

10,56 EUR
Bruttokaltmiete





Spareinrichtung

Im Berichtsjahr konnte sich die genossenschaftseigene Spareinrichtung knapp in einem immer anspruchsvoller werdenden Zinsumfeld behaupten und verzeichnete auf Jahressicht einen deutlich rückläufigen Einlagenbestand. Aufsichtsrat und Vorstand haben im Berichtsjahr den Beschluss gefasst, den Betrieb der Spareinrichtung einzustellen und der kommenden Vertreterversammlung einen entsprechenden Beschlussvortrag zu unterbreiten. Ursächlich für diesen strategischen Schritt sind im Wesentlichen die stetig wachsenden regulatorischen Anforderungen durch die Bankenaufsicht und der damit einhergehende Verwaltungsaufwand sowie die in den letzten Jahren zunehmende Volatilität der Zinsmärkte und die nachlassende Bindung an die Genossenschaft, was ein deutlich verändertes Anlageverhalten der Kunden nach sich zieht.

Mitgliedschaft

Die Anzahl der verbleibenden Genossenschaftsmitglieder ist mit 7.499 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr leicht gesunken. Die Dauer der Mitgliedschaften ist mit durchschnittlich 19 Jahren unverändert. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt 55 Jahre.

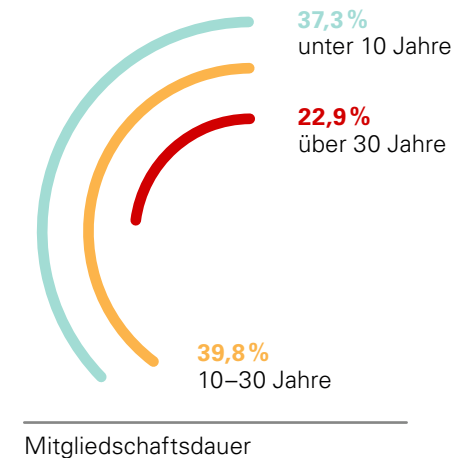
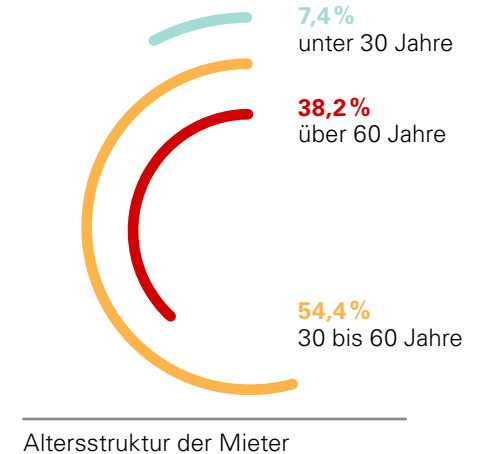
Altersstruktur

Alter	Anteil (%)
unter 30 Jahre	7,40
30 bis 60 Jahre	54,40
über 60 Jahre	38,20

Mitgliedschaft

Dauer	Anteil (%)
unter 10 Jahre	37,30
10 bis 30 Jahre	39,80
über 30 Jahre	22,90

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

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.831 TEUR erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg um 2.263 TEUR, womit das Ergebnis spürbar über der Wirtschaftsplanung für das abgelaufene Geschäftsjahr liegt.

Die Umsatzerlöse belaufen sich hierbei auf 34.706 TEUR. Das entspricht einem Anstieg um 804 TEUR gegenüber dem Vorjahr, der hauptsächlich aus höheren Sollmieterträgen resultiert. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt bei der Genossenschaft nach transparenten Grundregeln, welche durch die Organe 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 234 TEUR auf 14.376 TEUR gesunken.

Die abgerechneten Betriebskosten haben sich dabei um 28 TEUR auf 8.564 TEUR erhöht. 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 128 TEUR auf 4.726 TEUR gesunken.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 4.193 TEUR und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 499 TEUR verringert.

Die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um 312 TEUR gestiegen und belaufen sich auf 8.106 TEUR. 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 2.310 TEUR angefallen, was einem Anstieg um 283 TEUR gegenüber dem Vorjahr entspricht. Davon entfallen 611 TEUR auf Zinsen für Spareinlagen.

3.2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um 3.093 TEUR erhöht und beträgt 227.870 TEUR.

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen um 559 TEUR angestiegen, was einem Anteil von 93,6 % am Gesamtvermögen entspricht. Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt der investitionsbedingte Zugang 11.640 TEUR. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 8.106 TEUR gegenüber. Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.532 TEUR erhöht und ist mit 6,4 % am Gesamtvermögen beteiligt.

Geschäftsbericht 2025



Auf der Passivseite ist das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um 4.687 TEUR gestiegen. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von 4.831 TEUR abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in Höhe von 248 TEUR sowie die Zunahme der Geschäftsguthaben um 104 TEUR. Dadurch ist die Eigenkapitalquote auf 34,6 % angestiegen. Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 212 TEUR verringert, was einem Anteil von 6,0 % am Gesamtkapital entspricht. Die Verbindlichkeiten haben sich um 2.759 TEUR verringert. Während sich die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung hierbei um 2.006 TEUR erhöht haben, ist der Einlagenbestand der Spareinlagen ist um 4.005 TEUR auf 30.553 TEUR gesunken. Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 58,5 %.

3.3. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Mittelzufluss von 15.739 TEUR aus der laufenden Geschäftstätigkeit die Mittelabflüsse von 8.647 TEUR aus der Investitionstätigkeit und 4.452 TEUR aus der Finanzierungstätigkeit mehr als ausgleicht. Der Finanzmittelbestand hat sich demnach zum Bilanzstichtag um 2.640 TEUR auf 4.441 TEUR erhöht.

Kapitalflussrechnung

In TEUR	2025	2024
Jahresüberschuss	4.830,9	2.568,3
A – Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 15.738,7	+ 14.430,6
B – Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	– 8.646,7	– 12.392,2
C – Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	– 4.451,9	– 4.239,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	2.640,1	– 2.200,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.800,9	4.001,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.441,0	1.800,9

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

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

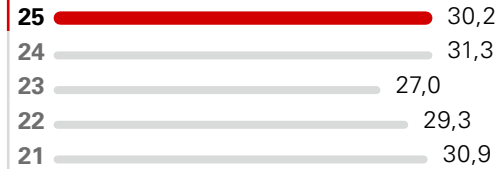
in Höhe von 4 Mio. EUR hält sie Eigentümergrundschulden im Wert von rund 14 Mio. EUR vor. Insgesamt sichert die Genossenschaft damit 54 % ihres gesamten Einlagenbestandes ab.



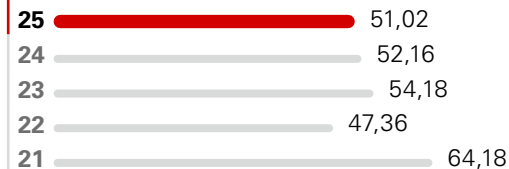
3.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

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:

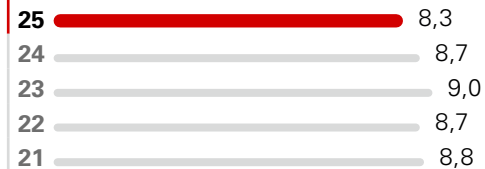
Kapitaldienstdeckung (%)



Investitionen im Bestand (EUR/m²)



Mietmultiplikator



Leistungsindikatoren	2025	2024	2023	2022	2021
Kapitaldienstdeckung (%)	30,2	31,3	27,0	29,3	30,9
Investitionen im Bestand (EUR/m²)	51,02	52,16	54,18	47,36	64,18
Mietmultiplikator	8,3	8,7	9,0	8,7	8,8

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Compliance

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung und zielt darauf ab, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sowie die langfristige Existenz des Unternehmens sicherzustellen. Alle Elemente des Risikomanagements sind im Risikohandbuch gebündelt, dessen Kern die Geschäfts- und Risikostrategie des Vorstands bildet. Diese Strategie umfasst neben einer umfassenden Unternehmensanalyse verschiedene Prozesse zur Vermeidung von Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung hemmen oder die Reputation beeinträchtigen könnten, und insbesondere zur Steuerung der Risikotragfähigkeit.

Die für das Unternehmen relevanten Risiken, wie in der Geschäfts- und Risikostrategie definiert, werden kontinuierlich überwacht. In unterschiedlichen Beobachtungsbereichen werden Risikoindikatoren erfasst und bewertet, die beispielsweise Störungen bei der Vermietung oder Mietminderungen anzeigen könnten. Dies schafft Transparenz und bildet die Grundlage für fundierte Entscheidungen zur Risikosteuerung, sei es zur Vermeidung oder Reduzierung von Risiken.



Ein integriertes Risiko-Reporting liefert dabei quartalsweise Berichte zur Risikobewertung an Vorstand, Abteilungsleitung und Aufsichtsrat.

Die Genossenschaft setzt die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) festgelegten „Mindestanforderungen an das Risikomanagement – MaRisk“ sowie die Compliance-Vorgaben des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. im Rahmen des Risikohandbuchs um. Neben den gesetzlichen Vorgaben sind interne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es beinhaltet auch einen geschützten Kommunikationskanal, über den Mieter, Mitglieder, Mitarbeitende und Dritte Hinweise auf mögliche Rechtsverstöße geben können.

Eine unabhängige interne Revision, die durch die Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH (TdW südwest) durchgeführt wird, prüft die Aktivitäten der Genossenschaft anhand eines risikoorientierten Prüfungsansatzes. Grundlage hierfür ist ein festgelegter Revisionsplan. Über die Prüfungsergebnisse und mögliche Mängel wird der Vorstand zeitnah informiert, sodass notwendige Maßnahmen abgeleitet werden können.

Die kontinuierliche Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements sowie des Compliance-Management-Systems ist eine zentrale Managementaufgabe mit hoher Priorität.

Risikoanalyse

Seit der Corona-Krise erschweren im Bau-sektor steigende Teuerungsraten, eine dynamische Kostenentwicklung sowie Engpässe bei Lieferungen und Materialien die Kostenkalkulation. Diese Faktoren machen es nach wie vor anspruchsvoll, Bauvorhaben innerhalb des geplanten Budgets und Zeitrahmens abzuschließen. Viele Marktakteure setzen daher vermehrt auf innovative Technologien und nachhaltige Materialien, die langfristig sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile bieten können.

Das Preisniveau bei den Baustoffen ist weiterhin hoch, die Wachstumsraten lagen zuletzt über der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % ebenfalls stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Nachdem die EZB im Juni 2024 eine Zinswende einläutete, senkte sie die Leitzinsen aufgrund sinkender Inflationsraten bis Mitte 2025 in mehreren Schritten auf ein niedrigeres Niveau (Hauptrefinanzierungssatz 2,15 %), bevor sie in der zweiten Jahreshälfte 2025 zu einer Phase des Stillhaltens überging. Damit haben sich die Finanzierungsbedingungen für wohnwirtschaftliche Vorhaben im Vergleich zum Vorjahr nochmals verbessert. Es bleiben aber Risiken: Die Zuspitzung der Kriege in Iran und der Ukraine, die Fortsetzung bzw. Verschärfung des US-Handelkonflikts mit hohen Strafzöllen sowie eine Eskalation bestehender geopolitischer Spannungen könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation wieder aufflammen lassen. Die jüngsten Energiepreissteigerungen infolge des Irankrieges dürften sich zeitverzögert auch auf die Preise für Waren und Dienstleistungen auswirken. Das könnte wiederum zu einem geldpolitischen Gegensteuern in Form von Zinserhöhungen durch die Zentralbanken führen. 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

Geschäftsbericht 2025



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 das Jahr 2026 sowie im weiterführenden Prognosezeitraum sind für die Genossenschaft keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen auch keine sonstigen Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Dies vorausgeschickt werden die Risiken im Einzelnen wie folgt bewertet:

Die Entwicklung der genossenschaftlichen Wohnquartiere ist weiterhin durch eine hohe Stabilität gekennzeichnet. Einflüsse durch Fluktuation oder demografische Veränderungen in den Stadtgebieten blieben ohne spürbare Folgen für die Bewirtschaftung. Maßgeblich hierfür sind die anhaltend positive Standortentwicklung sowie die nachhaltige Marktposition der Genossenschaft, die durch eine faire Preispolitik gestützt wird. Basierend auf diesen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Leerstandsquote und die Fluktuation auch in den kommenden zwei Jahren

auf einem sehr niedrigen Niveau verbleiben, sodass keine signifikanten Erlösschmälerungen zu erwarten sind. Trotz der Belastungen durch das Energiekostenniveau ist die Nachfrage nach Wohnraum stabil geblieben, ohne dass Vermietungshindernisse auftraten. Um die Liquidität dauerhaft zu sichern, werden punktuelle Zahlungsrückstände durch ein systematisches Forderungsmanagement bearbeitet, welches frühzeitig auf unvollständige Mietzahlungen reagiert.

Die Auswahl neuer Mieter für Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgt konsequent auf Basis einer standardisierten Bonitätsprüfung, um das Ausfallrisiko bereits im Vorfeld zu minimieren. Ein zentrales strategisches Ziel der Genossenschaft bleibt die Minimierung von Leerständen durch ein aktives Portfolio-Management. Dieser Ansatz ermöglicht es, Leerstandskosten dauerhaft zu senken und vorhandene Mietpotenziale ohne zeitliche Verzögerung zu realisieren. Ergänzend zur Neuvermietung sichert eine intensive Betreuung des Bestands sowie eine nachhaltige Mieterpflege die Langfristigkeit der bestehenden Mietverhältnisse. Ein strukturiertes Forderungsmanagement überwacht zudem die kontinuierlichen Zahlungseingänge und erlaubt ein frühzeitiges Gegensteuern bei etwaigen Zahlungsrückständen. Wenngleich das Risiko von Mietausfällen im ope-

rativen Geschäft grundsätzlich in Einzelfällen bestehen bleibt, konnte dieses im Berichtsjahr auf einem äußerst niedrigen Niveau gehalten werden: Die tatsächlichen Forderungsausfälle beliefen sich auf weniger als 0,1 % (1 Promille) der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

Aufgrund der kontinuierlich eingehenden Mietzahlungen bestehen für die Genossenschaft keine wesentlichen Risiken aus Zahlungstromschwankungen oder Liquiditätspässen. Die Mieterträge sind durch langfristige Nutzungs- und Mietverträge nachhaltig abgesichert. Da die aktuellen Mieten in vielen Bereichen deutlich unter dem ortsüblichen Marktniveau liegen, ist die Genossenschaft keinen Preisänderungsrisiken ausgesetzt. Vielmehr ergeben sich daraus kurz- und mittelfristige Spielräume für moderate Mietanpassungen. Die stabilen Zuflüsse aus der laufenden Bewirtschaftung gewährleisten zudem die fristgerechte Erfüllung des vertraglich vereinbarten Kapitaldienstes. Über die operative Deckung hinaus verfügt die Genossenschaft für anstehende Investitionsvorhaben über umfassende Liquiditätsreserven sowie signifikante Beleihungsspielräume bei den vorhandenen Immobilienbeständen, was eine solide Basis für die künftige Geschäftsentwicklung bildet.

Geschäftsbericht 2025



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

Die Entwicklung der Baukosten wird seitens des Vorstands weiterhin als relevantes Risiko eingestuft. Insbesondere im Bereich der technisch anspruchsvollen, energieeffizienten Gebäudetechnik besteht eine anhaltende Volatilität. Sollten sich die Preise in diesem Segment weiter erhöhen, ist mit spürbaren Auswirkungen auf die Kalkulation der genossenschaftlichen Dauernutzungsentgelte zu rechnen. Diese Kostensteigerungen könnten mittelfristig Anpassungen bei den Entgelten erforderlich machen, um die Wirtschaftlichkeit der Investitionen und die energetischen Standards dauerhaft zu gewährleisten.

Zusätzliche Belastungen für die Ertragslage ergeben sich aus der gesetzlichen CO₂-Bepreisung und deren nur eingeschränkter Umlagefähigkeit auf die Nutzerschaft. Da die Kostenverteilung zwischen Vermieter und Mieter seitens des Gesetzgebers an die energetische Qualität der Gebäude gekoppelt ist, verbleibt ein variabler Kostenanteil unmittelbar bei der Genossenschaft. Dieser finanzielle Aufwand wurde in den aktuellen Wirtschaftsplanungen

bereits vollumfänglich abgebildet, wobei die Kalkulation auf Basis des geltenden emissionsbezogenen Stufenmodells erfolgte.

Die zuletzt angekündigte Reform des GEG durch die neue Bundesregierung führt zu einer signifikanten Veränderung der energetischen Anforderungen an den Gebäudesektor. Mit dem Wegfall der 65-%-Regelung für erneuerbare Energien dürfte die bisherige Kopplung an die kommunale Wärmeplanung als restriktives Steuerungsinstrument entfallen. Für die Genossenschaft bedeutet dies einen Gewinn an planerischer Flexibilität, erfordert jedoch gleichzeitig eine eigenverantwortliche Bewertung künftiger Sanierungsschritte. Trotz der gelockerten gesetzlichen Vorgaben verfolgt die Genossenschaft weiterhin den strategischen Ausbau erneuerbarer Energien. Technologien wie Wärmepumpen und Photovoltaik bleiben integrale Bestandteile der Modernisierungsstrategie, sofern deren Implementierung unter den veränderten Marktbedingungen wirtschaftlich vertretbar ist. Die Investitionsentscheidungen werden künftig noch stärker an der langfristigen Wirtschaftlichkeit und der energetischen Effizienz der einzelnen Liegenschaften ausgerichtet, um den Bestand zukunftssicher aufzustellen.

Hinsichtlich der Grundsteuerreform liegen nunmehr detaillierte Erkenntnisse über die künftigen Belastungen im Immobilienbestand der Genossenschaft vor. Dabei ergeben sich deutliche, lageabhängige Verschiebungen der Steuerlast: Während bei Objekten in bevorzugten Spitzenlagen tendenziell mit einer Erhöhung der Grundsteuer zu rechnen ist, führt die Neubewertung bei Liegenschaften in B- und C-Lagen im Vergleich zum bisherigen Verfahren zu einer Entlastung. Diese Veränderungen werden erstmalig im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2025 wirksam.

Die Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes, insbesondere das anhaltend hohe Mietpreisniveau und die daraus resultierenden Verdrängungseffekte in einzelnen Stadtteilen, stehen unter fortlaufender Beobachtung des Vorstands. Ein zentrales Anliegen bleibt die Bewahrung der sozialen Durchmischung innerhalb der Wohnquartiere. Dabei wird es als entscheidend eingestuft, einer weiteren Verschärfung von Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken. Das Ziel besteht darin, eine einseitige Verschiebung des Wohnungsangebots zu verhindern, damit der Wohnraum für ein breites Spektrum an Nachfragegruppen zugänglich bleibt und nicht ausschließlich bevorzugten Nutzerkreisen vorbehalten ist.



Kontinuierliche Investitionen sichern die Wert-
haltigkeit des Bestands und beugen einem
Instandhaltungsstau vor. Durch dieses pro-
aktive Vorgehen werden unvorhersehbare
Folgekosten effektiv vermieden und die Bau-
substanz nachhaltig geschützt.

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.

Die Zinsänderungsrisiken der Genossenschaft
bewegen sich aufgrund langfristiger Zinsfest-
schreibungen und kontinuierlich steigender
Tilgungsanteile in einem eng begrenzten Rah-
men. Um der Entstehung eines kumulierten
Zinsänderungsrisikos zu einem einzelnen Stich-
tag vorzubeugen, wird bei allen Anschluss-
und Umfinanzierungen konsequent auf eine
Diversifikation der Zinsbindungsfristen geach-
tet. Durch diese gestaffelte Auswahl unter-
schiedlicher Laufzeiten wird eine einseitige
Abhängigkeit von kurzfristigen Marktschwan-
kungen vermieden. Flankierend dazu unterliegt
die allgemeine Zinsentwicklung an den Kapital-
märkten einer fortlaufenden Beobachtung
im Rahmen des Risikomanagements, um auf

Veränderungen zeitnah reagieren zu können.
Da die bestehende Finanzierungsstrategie das
Zinsrisiko bereits hinreichend abdeckt, wurden
im Berichtsjahr keine neuen derivativen Finanz-
instrumente zur Absicherung des operativen
Geschäfts abgeschlossen.

Die Liquiditätsreserve wird über ein jederzeit
abrufbares Geschäftskonto bei einem Kredit-
institut sichergestellt. Im Bedarfsfall kann
die Genossenschaft im Rahmen vereinbarter
Termin- oder Kontokorrentkredite flexibel auf
diese Mittel zugreifen, um ihre operative Zah-
lungsfähigkeit und finanzielle Handlungsfreiheit
dauerhaft zu gewährleisten.

Für das Spargeschäft sind keine wesentlichen
Zinsänderungsrisiken erkennbar, da den Zins-
aufwendungen für die langfristigen festver-
zinslichen Spareinlagen ausreichend stabile
Mietträge gegenüberstehen. Bei der Kon-
ditionsgestaltung orientiert sich die Genossen-
schaft am Marktumfeld, wobei regelmäßige
Zins-Reportings ein frühzeitiges Reagieren auf
Marktveränderungen ermöglichen.
Infolge der strategischen Entscheidung von
Aufsichtsrat und Vorstand, den Sparbetrieb
einzustellen, entstehen künftig Rückzahlungs-
verpflichtungen gegenüber den Sparern. Es ist
festzuhalten, dass diese strategische Neuaus-
richtung noch der finalen Beschlussfassung
durch die Vertreterversammlung bedarf.

Zur geordneten Abwicklung wurde bereits ein
umfangreiches Konzept erarbeitet, welches
sowohl die notwendige Liquiditätsbeschaffung
als auch die vollumfängliche Rückzahlung aller
Spareinlagen sicherstellt.

Die Finanzstrategie ist auf Stabilität und die
Vermeidung von Abhängigkeiten gegenüber
einzelnen Kapitalgebern ausgerichtet. Dies
wird durch ein ausgewogenes Verhältnis von
Eigen- zu Fremdkapital sowie die Zusammen-
arbeit mit einem festen Kreis ausgewählter
Bankpartner erreicht. Diese gezielte Verteilung
der Verbindlichkeiten dient der Risikostreuung
und sichert die langfristige Unabhängigkeit der
genossenschaftlichen Finanzierungsstruktur.

4.2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Vorstand rechnet für die Standorte Frank-
furt am Main und Steinbach (Taunus) auch im
Geschäftsjahr 2026 mit einer anhaltend hohen
Wohnraumnachfrage. Die Rhein-Main-Region
wird als wirtschaftlicher Stabilitätsanker selbst
bei einer sich eintrübenden Gesamtlage ein
überdurchschnittliches Jobpotenzial bieten
und weiterhin Fachkräfte aus dem In- und
Ausland anziehen. Da die Neubautätigkeit
im Geschosswohnungsbau branchenweit
gedämpft bleibt und steigende Bau- sowie
Finanzierungskosten viele Haushalte dauerhaft
zur Miete wohnen lassen, verlagert sich der

Geschäftsbericht 2025



Nachfragedruck verstärkt auf den Bestand. Die Genossenschaft sieht sich hier hervorragend positioniert, um insbesondere im nachgefragten unteren und mittleren Mietpreissegment ein marktgerechtes Angebot zu fairen Konditionen bereitzustellen. Eine Vollvermietung gilt aus Sicht des Vorstands als sichergestellt, wobei Erlösschmälerungen lediglich im Rahmen planmäßiger Modernisierungen oder durch marktübliche Fluktuation erwartet werden.

Die langfristige Zukunftsfähigkeit des Portfolios wird durch eine konsequente Klimaschutzstrategie und einen darauf basierenden Masterplan bis zum Jahr 2045 untermauert. Diese strukturierte Vorgehensweise ermöglicht gezielte Investitionsentscheidungen in die energetische Aufwertung des Bestands, wobei die Genossenschaft von ihrer engen und langjährigen Zusammenarbeit mit bewährten Handwerksunternehmen profitiert. Dadurch lassen sich Kapazitäts- und Materialengpässe minimieren. Strategische Vorteile ergeben sich zudem aus der kontinuierlichen Anpassung des Wohnraums an den demografischen Wandel: Durch die Schaffung barrierearmer und seniorengerechter Wohnungen kann die Genossenschaft die altersbedingte Fluktuation senken und neue Zielgruppen binden.

Ein wesentliches Wachstumspotenzial liegt in der Schaffung neuen Wohnraums durch behutsame Quartiersentwicklung. Konkret nutzt die Genossenschaft in Steinbach (Taunus) Flächenpotenziale bestehender Gebäude durch Aufstockungsmaßnahmen. Dieser Ansatz ermöglicht die Ausweitung des Portfolios ohne den kostspieligen Ankauf neuer Grundstücke und basiert auf einem soliden Investitionsplan für die Jahre 2026 bis 2031. Zur Refinanzierung dieser wertsteigernden Maßnahmen und zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit bietet der Bestand zudem moderate, notwendige Mieterhöhungspotenziale.

Die finanzielle Stabilität der Genossenschaft wird durch eine vorausschauende Finanzierungs politik gestärkt, die primär auf langfristige Zinsbindungen und die Inanspruchnahme attraktiver Fördermittel setzt. Hierbei profitiert das Unternehmen massiv von seinen positiven Rating-Beurteilungen bei Bankpartnern. Ein strategischer Meilenstein ist die geplante Einstellung des Sparbetriebs: Durch die Substitution von Spareinlagen durch langfristige Fremdmittel zu historisch betrachtet günstigen Konditionen wird das Zinsänderungsrisiko

minimiert und die Planungssicherheit signifikant erhöht. Gleichzeitig werden sukzessive Personalkapazitäten frei, die künftig gezielt zur Stärkung des genossenschaftlichen Kerngeschäfts eingesetzt werden.

Flankiert wird diese positive Entwicklung durch die fortschreitende Digitalisierung der Geschäftsprozesse. Die Optimierung der IT-Systeme und die Einbindung von Künstlicher Intelligenz ermöglichen nicht nur effizientere interne Abläufe, sondern auch ein erweitertes Angebot an digitalen Dienstleistungen. Zusammen mit den bewährten wohnbegleitenden Beratungs- und Kommunikationsangeboten schafft die Genossenschaft so einen spürbaren Mehrwert, der über das reine Wohnen hinausgeht und die Lebensqualität in den Quartieren sowie stabile Nachbarschaftsstrukturen nachhaltig fördert.



Frankfurt,
Dornbusch



5. Prognosebericht

Angesichts des Mangels an preiswertem Wohnraum ist in Frankfurt und Steinbach (Taunus) auch künftig mit einer starken Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen zu rechnen.

Basierend auf der Unternehmensplanung vom 17.12.2025, prognostiziert die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2026 eine positive Entwicklung der Leistungsindikatoren. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung werden voraussichtlich steigen, primär bedingt durch Mieterwechsel und reguläre Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB). Parallel dazu führen Investitionen in das Sachanlagevermögen zu höheren planmäßigen Abschreibungen. Auch bei den Personalaufwendungen ist mit einem Anstieg der Löhne, Gehälter und Sozialabgaben zu rechnen.

Demgegenüber wird bei den Aufwendungen für die Altersversorgung mit einem leichten Rückgang gerechnet. Bei den Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierung ist hingegen ein moderater Anstieg zu erwarten. Dieser resultiert aus dem mittelfristig erhöhten Marktzinsniveau sowie dem zusätzlichen Fremdkapitalbedarf, der sich sowohl aus der Investitionstätigkeit als auch aus der geplanten Rückzahlung der Spareinlagen ergibt.

Sofern die Vertreterversammlung den Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand zur Einstellung der Spareinrichtung bestätigt, wird für das Geschäftsjahr 2026 mit einem stark rückläufigen Spareinlagenvolumen gerechnet. Die Rückführung der Spargelder erfolgt dabei sukzessive unter Berücksichtigung der jeweiligen Laufzeiten, wobei die vollständige Rückzahlung sämtlicher Einlagen nach aktueller Planung bis Ende 2028 abgeschlossen sein soll. Bis zu ihrer Rückzahlung bleiben die Mittel zweckgebunden in Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeiten investiert. Ein umfassendes Abwicklungskonzept stellt sowohl die notwendige Liquiditätsbeschaffung als auch die vollumfängliche Rückzahlung aller Einlagen sicher. Der Vorstand geht davon aus, dass die Rentabilität der Spareinrichtung bis zur endgültigen Betriebseinstellung gewährleistet bleibt.

Auf Basis einer vorsichtigen kaufmännischen Planung weist der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 einen Jahresüberschuss von 3,38 Mio. EUR aus. Dieses geplante Ergebnis setzt sich im Wesentlichen aus den folgenden Positionen zusammen:

In TEUR	Plan 2026
Umsatzerlöse aus Mieten	26.330
Instandhaltungsaufwendungen	5.258
Personalaufwand	4.837
Abschreibungen	8.528
Zinsaufwendungen	2.638

Im Einklang mit den Klimaschutzzielen konzentriert sich die Genossenschaft auch 2026 auf die nachhaltige Entwicklung ihres Wohnungsbestandes. Basis hierfür ist die etablierte Klimaschutzstrategie, die durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt wird. Neubaupotenziale werden dabei ausschließlich durch Dachaufstockungen erschlossen, die stets mit einer energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes einhergehen. Größere An- oder Verkäufe von Immobilien sind kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen.

Geschäftsbericht 2025



Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen die CO₂-Emissionen gegenüber dem Ausgangswert von 1990 um rund 9.000 t reduziert werden. Für das kommende Geschäftsjahr sind vier Gebäude für CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich der CO₂-Umlage ergibt sich nach dem Stufenmodell eine Verteilung zwischen 0 und 70 %. Die voraussichtliche Belastung beträgt im nächsten Jahr rund 195 TEUR (Annahme: gleichbleibender Verbrauch, CO₂-Preis bei 65 EUR).

Um die langfristige Vermietbarkeit sicherzustellen, wird auch 2026 ein Großteil der Nutzungsentgelte reinvestiert. Grundlage dieser Investitionen ist die kontinuierlich fortgeschriebene Portfolioanalyse sowie das daraus abgeleitete mehrjährige Investitionsprogramm. Durch diese zielgerichteten Maßnahmen schafft die Genossenschaft bereits heute bedarfsgerechten Wohnraum für künftige Generationen. Damit stärkt sie ihre Wettbewerbsposition nachhaltig und garantiert zugleich sozialverträgliche Mieten.

Der Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2026 sieht Gesamtausgaben in Höhe von 23,8 Mio. EUR vor. Davon entfallen 4,8 Mio. EUR auf die Bestandserhaltung und 19,0 Mio. EUR auf Modernisierungsmaßnahmen. Die solide finanzielle Basis der Genossenschaft spiegelt sich in der Planbilanz für 2026 wider, die eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 34,6 % ausweist.

Auf Grundlage der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2026 bis 2031 wird von einer weiterhin positiven Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie von jährlichen Überschüssen ausgegangen.

Dennoch sind Prognosen angesichts des aktuell unsicheren wirtschaftlichen Umfelds mit Unwägbarkeiten behaftet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts lassen sich die konkreten Auswirkungen auf die Kennzahlen noch nicht abschließend beziffern, da diese maßgeblich von der Dauer und Intensität der wirtschaftlichen Beeinträchtigungen abhängen. Negative Abweichungen bei einzelnen Indikatoren können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Ungeachtet dessen ist aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Frankfurt am Main, der stabilen Ertragslage und der kontinuierlichen Prozessoptimierung von einer fortlaufend positiven Entwicklung der Genossenschaft auszugehen.

Frankfurt am Main, den 18.03.2026

Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski Schumacher Lenz



Jahres- abschluss 2025





In EUR		31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.728,09	3.296,58
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	207.231.195,38		206.849.725,95
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.785.430,84		3.963.465,28
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	272.906,14		128.263,53
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	261.550,52		276.764,14
7. Bauvorbereitungskosten	736.175,69	213.254.772,73	293.443,30
III. Finanzanlagen		508.758,79	
1. Andere Finanzanlagen		2.556,46	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt		213.259.057,28	212.700.344,89
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.486.812,34		8.963.830,84
2. Andere Vorräte	233.044,31	9.719.856,65	274.628,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	130.089,74		229.315,37
2. Sonstige Vermögensgegenstände	312806,10	442.895,84	802.850,43
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.440.985,84	1.800.868,89
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	25,00		25,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.297,47	322	5.172,06
		227.870.118,08	224.777.035,61



In EUR	31.12.2025		31.12.2024
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	341.500,00		297.875,00
2. der verbleibenden Mitglieder	12.596.485,01		12.541.604,13
3. aus gekündigten Anteilen	8.625,00	12.946.610,01	3.625,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.714,99 EUR (i. V. 7.470,87 EUR)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	8.414.901,16		7.931.806,34
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 483.094,82 EUR (i. V. 256.826,91 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	55.526.446,80	65.524.820,37	51.429.425,50
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: 4.097.021,30 EUR (i. V. 2.063.862,33 EUR)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.830.948,20		2.568.269,07
2. Einstellungen in die Rücklagen	4.580.116,12	250.832,08	2.320.689,24
Eigenkapital insgesamt		78.722.262,46	74.035.388,21
B. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Pensionen	12.832.135,00		12.900.803,00
2. Sonstige Rückstellungen	845.058,97	13.677.193,97	987.927,54
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.909.859,37		81.561.668,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.902.088,52		5.244.555,93
3. Spareinlagen	30.552.686,13		34.558.133,61
4. Erhaltene Anzahlungen	9.858.579,36		10.142.898,28
5. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.390.954,77		1.502.298,29
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.086.091,70		2.378.996,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten	649.935,83	133.350.195,68	720.434,20
davon aus Steuern 158.064,20 EUR (i. V. 140.814,69 EUR)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 347,49 EUR (i. V. 347,49 EUR)			
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		2.120.465,97	743.931,87
		227.870.118,08	224.777.035,61



In EUR	2025	2024
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	34.595.296,66	33.798.752,32
b) aus Betreuungstätigkeit	35.886,55	35.886,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.096,84	67.294,20
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	522.981,50	-323.648,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	843.762,97	726.131,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	519.991,05	425.997,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	14.375.570,63	14.610.092,28
6. Rohergebnis	22.217.444,94	20.120.320,63
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.132.894,87	3.045.725,56
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.060.205,55	1.646.445,05
davon für Altersversorgung: 461.062,05 EUR (i. V. 1.105.378,72 EUR)		
8. Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.106.158,38	7.793.738,98
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.890.292,46	2.195.685,70
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.789,14	4.842,81
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.200.979,89	2.027.178,80
davon für Aufzinsung von Rückstellungen -109.531,00 EUR (i. V. 36.355,00 EUR)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	37,98	74,90
13. Ergebnis nach Steuern	5.828.664,95	3.416.314,45
14. Sonstige Steuern	997.716,75	848.045,38
15. Jahresüberschuss	4.830.948,20	2.568.269,07
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen	4.580.116,12	2.320.689,24
17. Bilanzgewinn	250.832,08	247.579,83



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 2025 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.
- Bei Technischen Anlagen und Maschinen wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.
- 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 2,06 % (Stand 31.12.2025, 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 -336.992,00 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.



Anlagegitter (in EUR)	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	199.600,27	0,00	0,00	0,00	199.600,27
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	347.475.679,47	11.036.543,71	2.975.468,85	169.462,99	355.706.217,32
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	128.263,53	149.114,47	0,00	0,00	277.378,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.606.400,17	57.801,55	0,00	0,00	1.664.201,72
7. Bauvorbereitungskosten	508.758,79	396.879,89	0,00	-169.462,99	736.175,69
	357.107.994,97	11.640.339,62	2.975.468,85	0,00	365.772.865,74
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
	357.310.151,70	11.640.339,62	2.975.468,85	0,00	365.975.022,47

Anlagegitter (in EUR)	Abschreibungen				Buchwert Stand 31.12.2025
	Stand 01.01.2025	Veränd. i. Z. m. Abgänge	Abschreibungen des Gj.	Stand 31.12.2025	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	196.303,69	0,00	1.568,49	197.872,18	1.728,09
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.625.953,52	0,00	7.849.068,42	148.475.021,94	207.231.195,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.457.913,57	0,00	178.034,44	2.635.948,01	3.785.430,84
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	4.471,86	4.471,86	272.906,14
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.329.636,03	0,00	73.015,17	1.402.651,20	261.550,52
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	736.175,69
	144.413.503,12	0,00	8.104.589,89	152.518.093,01	213.254.772,73
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
	144.609.806,81	0,00	8.106.158,38	152.715.965,19	213.259.057,28



[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 31.12.2025 (in EUR)
Vor 21.06.1948 erstellt	1.344	5	1		152	58.798.003,60
Nach 20.06.1948 erstellt	3.045	9	10	989	12	148.433.191,78
	4.389	14	11	989	164	207.231.195,38

[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.

125

JAHRE

VBS eG



Frankfurt-Nordend,
Jubiläumsbaum,
125 Jahre VBS eG

Geschäftsbericht 2025



[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	31.12.2025
Frankiermaschine	752,98
Guthaben bei Kreditinstituten	
Girokonten	4.440.232,86
	4.440.985,84

[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 01.01.2025	Zuführung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Umglie- derung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.2025
I. Rückstellung für Pensionen	12.900.803,00	298.825,26	367.493,26	0,00	0,00	-109.531,00	12.832.135,00
II. Sonstige Rückstellungen							
1. Rückstellung für erbrachte Leistungen	20.712,00	18.271,89	0,00	0,00	0,00	0,00	38.983,89
2. Rückstellung unterlassene Instand- haltung	241.220,00	86.854,18	223.289,40	17.930,60	0,00	0,00	86.854,18
3. Urlaubsrückstellungen	67.105,00	60.733,00	67.105,00	0,00	0,00	0,00	60.733,00
4. Aufbewahrungskosten	275.525,11	0,00	0,00	4.742,89	0,00	-1.548,49	270.782,22
5. Bonus-/Zuwachssparen	82.746,00	19.847,00	24.195,00	1.734,00	0,00	-1,00	76.664,00
6. Straßenausbaubeiträge	86.070,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.070,72
7. Sonstige Verpflichtungen	214.548,71	111.400,00	100.977,75	0,00	0,00	0,00	224.970,96
	987.927,54	297.106,07	415.567,15	24.407,49	0,00	-1.549,49	845.058,97
	13.888.730,54	595.931,33	783.060,41	24.407,49	0,00	-111.080,49	13.677.193,97



[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	83.909.859,37	5.686.971,91	17.323.667,17	60.899.220,29	83.753.961,37	Grundpfandrechte
im Vorjahr	81.561.668,00	5.167.935,41	18.954.281,98	57.439.450,61	81.396.731,86	Grundpfandrechte
2. gegenüber anderen Kreditgebern	4.902.088,52	433.123,37	1.104.548,30	3.364.416,85	4.902.088,52	Grundpfandrechte
im Vorjahr	5.244.555,93	430.970,08	1.195.707,30	3.617.878,55	5.244.555,93	Grundpfandrechte
3. Spareinlagen	30.552.686,13	21.296.250,15	8.793.748,05	462.687,93		
im Vorjahr	34.558.133,61	24.084.085,19	9.526.299,12	947.749,30		
4. Erhaltene Anzahlungen	9.858.579,36	9.858.579,36				
im Vorjahr	10.142.898,28	10.142.898,28				
5. Lieferungen und Leistungen						
a) aus Vermietung	1.390.954,77	1.390.954,77				
im Vorjahr	1.502.298,29	1.502.298,29				
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.086.091,70	2.086.091,70				
im Vorjahr	2.378.996,68	2.378.996,68				
6. Sonstige	649.935,83	594.662,30	1.680,90	53.592,63		
im Vorjahr	720.434,20	662.269,91	1.343,21	56.821,08		
	133.350.195,68	41.346.633,56	27.223.644,42	64.779.917,70	88.656.049,89	
im Vorjahr	136.108.984,99	44.369.453,84	29.677.631,61	62.061.899,54	86.641.287,79	

Geschäftsbericht 2025



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

In EUR	31.12.2025
Bauleistungen	609.608,43
Instandhaltungsleistungen	424.542,72
Betriebskosten	927729,55
Sonstige Lieferungen und Leistungen	124.211,00
	2.086.091,70

[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 8.917.070,40 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 210.714,07 EUR sowie Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 137.913,15 EUR.

[5.a] In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind Betriebskosten in Höhe von 8.955.916,13 EUR sowie Instandhaltungskosten in Höhe von 4.726.247,40 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 2025



Außerdem bestehen Forward-Vereinbarungen zur Ablösung von Darlehen mit Zinsbindungsende in 2026 in einem Volumen von 1.606.124,70 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 31.12.2025 rund 4.188 TEUR.

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Anzahl	31.12.2025
kaufmännische Mitarbeiter	24
technische Mitarbeiter	10
Hausmeister	7
	41

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich eine kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

2025 (in EUR)	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäfts- anteile	Haftsumme
Anfang	7.548	501.963	4.717.500,00
Zugang	258	19.897	161.250,00
Abgang	307	17.412	191.875,00
Ende	7.499	504.448	4.686.875,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 54.880,88 EUR im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 30.625,00 EUR verringert.



Steinbach,
Hessenring


Aufsichtsrat

Jürgen Wodsack	Vorsitzender
Edeltraud Bien-Engelhardt – bis 18.06.2025	stellvertretende Vorsitzende
Birgit Mayer Zühlke	stellvertretende Vorsitzende
Bettina Büttner – bis 18.06.2025	Schriftführerin
Emrah Celik	
Percy Diehl – ab 18.06.2025	Schriftführer
Thorsten Gerhardt	
Lars Knobloch	
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 4.830.948,20 EUR im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 4.580.116,12 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 250.832,08 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 2,00 % auf die am 01.01.2025 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 12.541.604,13 EUR zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 18.03.2026

Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski Schumacher Lenz



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

Die erforderlichen Beschlüsse wurden in vier Sitzungen des Aufsichtsrates und in sieben 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 2025 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 2025 in der vorgelegten Form festzustellen, und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 23.03. bis zum 10.04.2026.

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 10.04.2026

Jürgen Wodsack
Vorsitzender





Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 und des Lageberichtes 2025.

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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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

Bestätigungs- vermerk

unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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



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

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

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

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

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



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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

absichtliche 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

Geschäftsbericht 2025



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. 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 10.04.2026

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

