

Geschäftsbericht 2021





Über uns

„Ich wohne beim Volksbau“, heißt es bei unseren Mitgliedern in aller Kürze. Seit ihrer Gründung im Jahr 1900 hat die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG) Tausende von Wohnungen gebaut, ganz ihrem ursprünglichen Auftrag gemäß: „Förderung der Genossenschaftsmitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Der Zusammenschluss vieler gleichgesinnter Menschen bedeutet heute eine solidarische Gemeinschaft, in der über 7.000 Mitglieder Miteigentümer von mehr als 4.300 genossenschaftlichen Wohnungen an den beiden Standorten Frankfurt a. M. 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.

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.

Natürlich: 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 einige 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. Ethisch klar aufgestellt.

Kennzahlen im Jahresvergleich

Kennzahlen zum 31.12.	2021	2020
Mitglieder	7.453	7.442
Geschäftsanteile	476.451	466.866
Geschäftsguthaben	12.217,5 T€	11.942,0 T€
Spareinlagen	34.443,7 T€	29.449,6 T€
Wohnungsbestand	4.317	4.317
davon mit Mietpreisbindung	961	1.021
Mitarbeitende (Durchschnitt)	39	37
Bilanzsumme	204.242,4 T€	192.044,6 T€
Anlagevermögen	192.923,7 T€	181.506,8 T€
Eigenkapital	65.176,2 T€	63.094,6 T€
Rohergebnis	17.283,7 T€	16.775,3 T€
Ergebnis nach Steuern	2.777,5 T€	2.835,9 T€
Jahresüberschuss	2.031,8 T€	2.095,4 T€

Standorte

- Servicecenter Frankfurt**
Großer Hirschgraben 20–26
- Hausmeisterbüros**
Riederwald 1, Am Erlenbruch 24
Riederwald 2, Schulze-Delitzsch-Str. 1
Preungesheim, Homburger Landstr. 67
Rödelheim, Lohoffstr. 2
Ginnheim, Reichelstr. 50
Steinbach 1, Bahnstr. 50
Steinbach 2, Berliner Str. 58
- Servicebüro Steinbach**
Hessenring 2
- Betreuungsbüros Seniorenwohnanlagen**
Ginnheim, Reichelstr. 50
Riederwald, Schulze-Delitzsch-Str. 11
Steinbach, Birkenweg 3a

Inhalt

Lagebericht 7

Jahresabschluss 23

- Bilanz zum 31. Dezember 2021
- Gewinn- und Verlustrechnung für die
Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Anhang zum Jahresabschluss 27

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 38

Bericht des Aufsichtsrates 43



Lagebericht

Lagebericht

Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 Prozent höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 Prozent niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Sorge bereiten allerdings die im Jahresschnitt um 9,1 Prozent gestiegenen Baupreise sowie ein starker Anstieg der Inflation. Bei beiden wird ein weiterer Anstieg erwartet. Einhergehend mit den Preissteigerungen hat sich in 2021 in vielen Betrieben auch die Personalsituation verschärft. Besonders stark sind die Engpässe in allen Gewerken, die für die energetische Sanierung von Gebäuden notwendig sind.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Das trifft auch auf den Wohnungsmarkt im Ballungsraum Rhein-Main zu. Prognosen zufolge fehlen bis 2040 in Südhessen rund 300.000 Wohnungen. Das Land Hessen will daher den Wohnungsbau in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch den Erlass entsprechender Rechtsverordnungen erleichtern. Diese sehen zum Beispiel ein besonderes Vorkaufsrecht für Kommunen, die Möglichkeit der Befreiung von Vorgaben des Bebauungsplans und ein Baugebot vor.

Der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main hat für 2030 einen neuen regionalen Flächennutzungsplan mit allen

neuen Baugebieten der 75 Kommunen im Ballungsraum Rhein-Main angekündigt. Dieser soll den Kerngedanken aus dem Programm des „Großen Frankfurter Bogens“ übernehmen und vorrangig Baugebiete ausweisen, die im Umkreis von ein bis zwei Kilometern einen Schienenanschluss haben.

Forscher der TU Darmstadt haben für das Rhein-Main-Gebiet ein Aufstockungspotenzial von rund 240.000 Wohnungen, davon ca. 2.500 in Frankfurt, ermittelt. Diese Form der Wohnraumschaffung hat bei weiterhin knappem und teurem Bauland den Vorteil, keine zusätzlichen Flächen und keine Erschließung zu benötigen. Zudem senkt sie regelmäßig den Energiebedarf des Gesamtgebäudes.

Die hohen Bodenpreise wirken sich zunehmend auch auf die städtischen Erbbaugrundstücke aus. Die Erbbauzinsen steigen, dadurch bedingt ebenso die Mieten.

Der Markt für Wohnimmobilien in Frankfurt ist einer Studie der Bank UBS zufolge so überhitzt wie in keiner anderen Metropolregion und weist daher ein sehr hohes Immobilienblasen-Risiko auf. Laut Studie sind die realen, also inflationsbereinigten Wohnungspreise seit 2016 jährlich um zehn Prozent und die Mieten um rund drei Prozent gestiegen. Angesichts des immer unerschwinglicher werdenden Wohnraums und der neuen Möglichkeiten zum flexiblen Arbeiten ist das Bevölkerungswachstum in der Stadt vorerst zum Stillstand gekommen.

Ganz aktuell kühlt sich der Markt für Wohnimmobilien in Frankfurt etwas ab. Die Bodenpreise für Wohnbauland steigen nicht mehr so stark wie zuletzt. Der Frankfurter Planungsdezernent Mike Josef leitet daraus ab, dass der im Mai 2020 beschlossene städtische Baulandbeschluss Wirkung zeigt. Dieser schreibt Investoren zu 70 Prozent vor, in welcher Mischung sie ihre Wohnprojekte realisieren müssen. Es gelten feste Quoten für geförderte Wohnungen, preisfreie Mietwohnungen, gemeinschaftliche Wohnformen und preisreduzierte Eigentumswohnungen. Zudem schöpft die Stadt Frankfurt bis zu 2/3 des

Planungsgewinns ab, der entsteht, wenn ein Grundstück durch neues Planungsrecht eine Wertsteigerung erfährt.

Mit den Klimaschutzzielen der Ampelkoalition zeichnet sich eine weitere Erhöhung der Baukosten ab. Schon jetzt sorgt die Bepreisung von CO₂-Emissionen seit Januar 2021 für eine höhere Belastung. Die EU beabsichtigt zudem einen Sanierungszwang für Altbauten und verbindet damit auch eine Verschärfung der Vorgaben für Neubauten. Unabhängig davon hat auch die Bundesregierung eine Reihe weiterer Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen angekündigt.

Erhöhten Kosten bei energetischen Gebäudesanierungen bzw. Neubauten stehen die Veränderungen der Fördermittel entgegen. Die Bundesregierung stoppte im Januar 2022 die Bundesförderung für effiziente Gebäude. Die Ampelkoalition will eigenem Bekunden nach zügig über eine Neuausrichtung der Programme entscheiden. Fördermittel sollen künftig gezielt dort eingesetzt werden, wo die CO₂-Einsparung am größten ist. Die Einsetzung einer Ad-hoc-Arbeitsgruppe durch die Bauministerkonferenz soll bis April 2022 Ergebnisse mit den Schwerpunkten Treibhausgasemissionen als zentrale Richtgröße und maximale Technologieoffenheit liefern.

Das Land Hessen hat sein Förderprogramm für die klimagerechte Sanierung von Wohnhäusern seit Anfang 2022 ebenfalls eingestellt. Wer bei der Sanierung eines Wohngebäudes einen vorgegebenen Energiestandard erreichte, erhielt bis dahin erhebliche Zuschüsse. Eine Kombination mit Bundesmitteln war möglich. Grund für die Einstellung der Förderung war das Urteil des hessischen Staatsgerichtshofs, wonach das Corona-Sondervermögen der Landesregierung verfassungswidrig sei, unter anderem, weil viele Ausgaben, beispielsweise zum Klimaschutz, keinen unmittelbaren Bezug zur Pandemie hatten.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die nachfolgende Übersicht:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	Gewerblich genutzte Einheiten	Sonstige Mieteinheiten
Bestand am 31.12.2020	4.317	988	26	166
Zugang 2021	0	90	0	0
Abgang 2021	0	0	0	1
Bestand am 31.12.2021	4.317	1.088	26	165

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Frankfurt am Main und in Steinbach (Taunus).

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2021 noch 961 Wohneinheiten.

Auswirkungen der Corona-Pandemie

Auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie zeigen sich nur geringfügige negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen sowie Kostensteigerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die Erwartungen für den Berichtszeitraum wurden folglich durch die Corona-Krise nur unwesentlich beeinflusst.

Neubautätigkeit

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investierte die Genossenschaft auch in 2021 in den Bau neuer Wohnungen. Die zu Jahresbeginn gestartete Aufstockungsmaßnahme Mahräckerstraße 1–7, Guaitastraße 18–24 und Reichelstraße 10–16 im Stadtteil Ginnheim, die mit einer energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude einhergeht, ist bis zum Jahresende gut vorangeschritten, so dass mit einer kompletten Fertigstellung der insgesamt 14 neu entstehenden 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bis zum dritten Quartal 2022 zu rechnen ist.

Nach dem Abriss des Bestandsgebäudes in der Schulze-Delitzsch-Straße 22–28 im Stadtteil Riederwald haben in 2021 die Arbeiten am Neubau mit insgesamt 16 familien-

freundlichen Wohnungen begonnen. Mit ihrer Fertigstellung ist ebenfalls 2022 zu rechnen. Begonnen haben im ersten Quartal 2021 auch die Neubau- und Aufstockungsmaßnahmen im Hessenring 6–14 in Steinbach (Taunus) mit insgesamt 22 Wohnungen.

Die Vor- und Entwurfsplanung für das Neubauvorhaben in der Reichelstraße 50a im Stadtteil Ginnheim mit insgesamt 16 Wohnungen wurde Ende des Jahres 2021 gestoppt. Gleiches gilt hinsichtlich des Abstimmungsprozesses für das Neubauprojekt „Hilgenfeld“ im Stadtteil Frankfurter Berg. Grundlage dafür ist die strategische Entscheidung von Aufsichtsrat und Vorstand, sich auf absehbare Zeit vollumfänglich auf die Erreichung der Klimaschutzziele im Bestand zu konzentrieren und die



Modernisierungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten [T€]
Kölner Straße 18–24	Vollmodernisierung	1.018
Reichelstraße 10–16 / Mahräckerstraße 1–7/ Guaitastraße 18–24	Vollmodernisierung	9.155
Marburger Str. 8–16	Vollmodernisierung	2.548
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und Sonstiges		1.225
		13.946

Mittel dahingehend zu bündeln. Neue Wohnungen sollen daher ausschließlich im Rahmen von Aufstockungsmaßnahmen entstehen, die mit einer energetischen Modernisierung des jeweiligen Bestandsgebäudes einhergehen.

Modernisierung/Instandhaltung

Den Schwerpunkt der Modernisierungsarbeiten bilden weiterhin Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Um den hohen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gerecht zu werden, erfolgt in der Regel die Dämmung der Gebäudehüllflächen (Kellerdecke, Fassade und Dach), die Installation moderner Heizungsanlagen und der Einbau von Isolierglasfenstern. Außerdem werden bei Bedarf regenerative Energien genutzt, wie zum Beispiel Solarthermie und Luft-Wärme-Pumpen. Die energetischen Komponenten werden durch die Modernisierung der Elektro- und Sanitärversorgungen, die Neugestaltung der Treppenhäuser und Außenanlagen und – soweit möglich – durch den Anbau von Balkonen ergänzt. Damit führen Modernisierungsmaßnahmen auch immer zu einer für die Mieter spürbaren Steigerung des Wohnkomforts.

Grundsätzlich strebte die Genossenschaft auch in 2021 bei Vollmodernisierungen energetisch mindestens die Grenzwerte für Neubauten gemäß jeweils gültigem GEG an.

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

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

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.

Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten [T€]
Diverse	Brandschutzertüchtigung	121
	Erneuerung Gasgeräte	17
	Anlage Müllplätze	44
	Mieterindividuelle Maßnahmen	48
	Budget Mietervertreter	317
	Austausch zentrale Heizungsanlagen	18
	(älter 30 Jahre)	
	Kanalsanierungen	57
	Instandhaltung Verwaltungsgebäude	255
Berliner Straße, Steinbach	Straßenausbaubeiträge	430
Sonstiges (Verkehrssicherung, Druckerhöhungsanlagen, Lüftungsanlagen, Wegeanschluss Hessenring usw.) in verschiedenen Liegenschaften		138
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften		2.261
Lfd. Instandhaltung		1.851
		5.557

Die Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 5.800 T€ (im Vorjahr 6.422 T€). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 5.557 T€ (im Vorjahr 5.138 T€) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 243 T€ (im Vorjahr 1.284 T€).

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

Vermietung

Die Wohnungssuche für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen bleibt im Ballungsraum Rhein-Main auch im Jahr 2021 unverändert schwierig. Die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ist konstant hoch. Dabei bleiben wohnungsbezogene Ausstattungsmerkmale, insbesondere Lage, Größe, Ausstattung und Preis, weiterhin die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungssuche. Das Interesse an modernisierten Wohnungen sowie Neubauwohnungen ist sehr groß. Hier sind sowohl kleinere Wohnungen mit entsprechend günstiger Miete als auch Wohnungen mit deutlich über 80 Quadratmetern Wohnfläche stark nachgefragt. Die Genossenschaft profitiert daher von ihrem breit gefächerten Wohnungsangebot sowie ihrer nachfrageorientierten Neubautätigkeit.

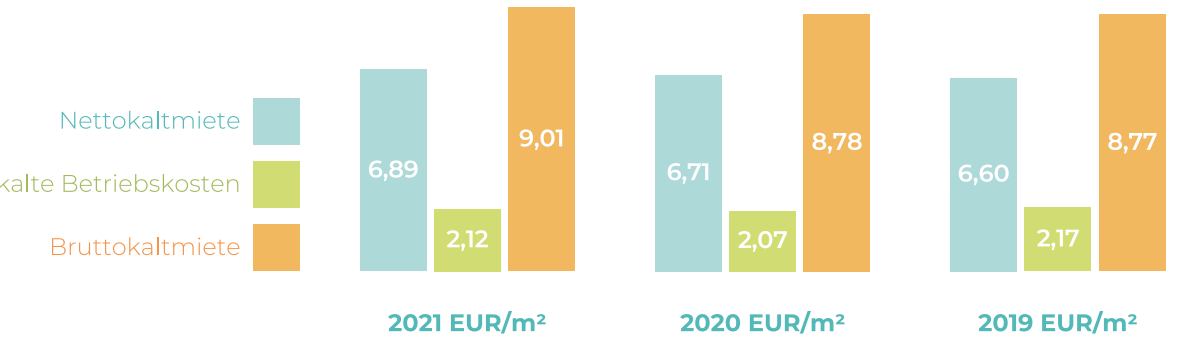
Im Berichtsjahr endeten 304 Dauernutzungsverträge (2020: 246), so dass die Fluktuationsrate 7,04 Prozent

(2020: 5,70) betrug. Dem stehen 265 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.

Zum Stichtag 31.12.2021 waren 66 Wohnungen unbewohnt (2020: 34). Die Gesamtleerstands-Quote betrug somit lediglich 1,53 Prozent. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieteten 41 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstands-Quote von 0,58 Prozent. 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 m² Wohnfläche zu zahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 6,89 EUR/m² (2020: 6,71 EUR/m²), die Bruttokaltmiete bei 9,01 EUR/m² (2020: 8,78 EUR/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Mieterwechsel. Das für das Berichtsjahr geplante turnusmäßige Mieterhöhungsverlangen auf Basis der genossenschaftlichen Mietpreisrichtlinie wurde aufgrund der Belastungen der Mieter durch die Corona-Pandemie erst zum 1. September 2021 durchgeführt.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)



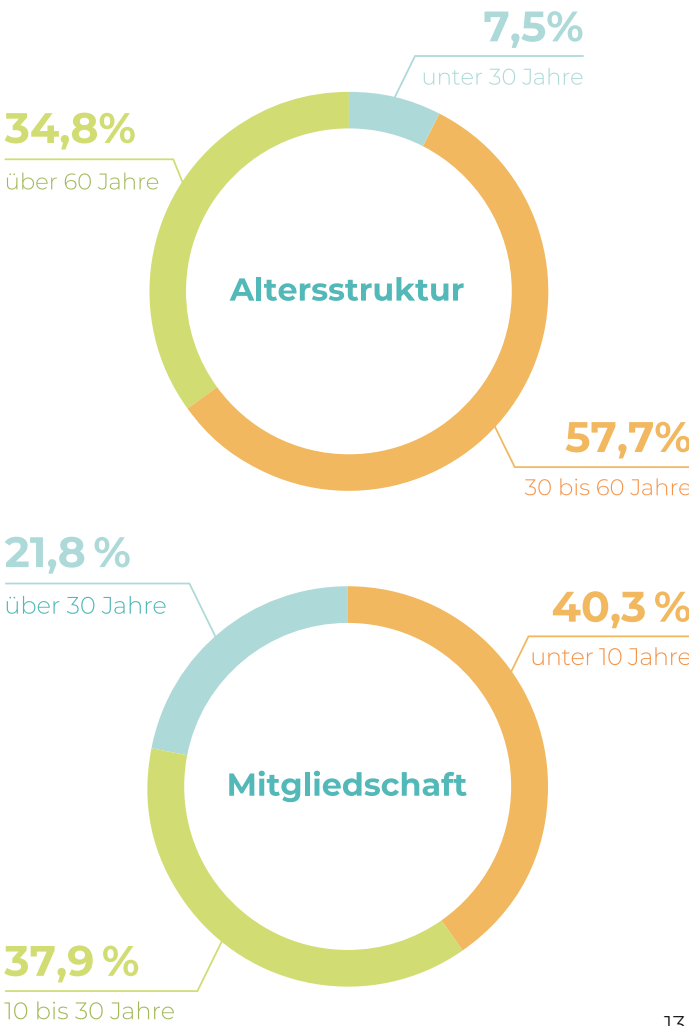
Spareinrichtung

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

Mitgliedschaft

Die Anzahl der verbleibenden Genossenschaftsmitglieder ist mit 7.453 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr wieder leicht gestiegen. Im Schnitt bestehen die Mitgliedschaften unverändert 18 Jahre. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 54 Jahre.

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



Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.032 T€ erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang von 64 T€. Damit liegt das Ergebnis auch unter der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2021.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 28.965 T€. Sie sind gegenüber dem Vorjahr um 587 T€ gestiegen, wobei sich die Sollmieterträge um 590 T€ auf 21.296 T€ erhöht haben. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt nach transparenten Grundregeln, welche durch die Genossenschaftsorgane festgelegt wurden. Diese berücksichtigen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und garantieren den Mitgliedern langfristig sozialverträgliche Mieten spürbar unterhalb der Marktmieten. Die Genossenschaft nimmt eine regelmäßige Überprüfung der Grundmieten gemäß diesen Grundregeln vor. In Anbetracht der Corona-Pandemie wurde nach der Aussetzung in 2020 auch das für 2021 vorgesehene turnusmäßige Mieterhöhungsverlangen verschoben. Hierdurch hat die Genossenschaft zum Schutz ihrer Mitglieder freiwillig auf Erträge von insgesamt rund 700 T€ verzichtet.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 795 T€ auf 13.759 T€ gestiegen. Hierbei haben sich die abgerechneten Betriebskosten um 298 T€ auf 7.357 T€ erhöht. Die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft reduzieren den Energiebedarf nachhaltig, obwohl diese teilweise mit neuen Betriebskostenpositionen für Wartung und Unterhaltung der eingesetzten Anlagen verbunden sind. Die Instandhaltungskosten sind um 419 T€ auf 5.557 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür sind einmalige Aufwendungen für Straßenausbaubeiträge in Höhe von 430 T€.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 3.540 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 333 T€ erhöht.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen belaufen sich auf 6.672 T€ und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 418 T€ erhöht. 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 2.600 T€ angefallen. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um 13 T€. Nach wie vor profitiert die Genossenschaft – trotz des Anstiegs der Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen – von der aktuellen Zinsentwicklung bei Neuaufnahmen und Anschlussfinanzierungen.

Aber auch der abermals deutlich gestiegene Einlagenbestand der eigenen Spareinrichtung zeigt, dass hier im Rahmen der genossenschaftlichen Selbsthilfe ein effektives Refinanzierungsinstrument zur Verfügung steht. Die für Zinsen auf Spareinlagen im Geschäftsjahr angefallenen 180 T€ werden nicht an Banken oder andere Finanzierungsinstitute, sondern wieder an die Sparer – Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige – ausgezahlt.

Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag um 12.198 T€ auf 204.242 T€ erhöht.

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen um 11.417 T€ gegenüber dem Vorjahr angewachsen. Das entspricht einem Anteil von 94,5 Prozent am Gesamtvermögen. Der investitionsbedingte Zugang bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt 18.339 T€. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.672 T€ gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 784 T€ erhöht und ist mit 5,5 Prozent am Gesamtvermögen beteiligt.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um 2.082 T€ gestiegen. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von 2.032 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in Höhe von 226 T€ sowie die Zunahme der Geschäftsguthaben um 276 T€. Die Eigenkapitalquote ist um 1,0 Prozent auf 31,9 Prozent zurückgegangen.

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 562 T€ erhöht. Gemäß versicherungsmathematischem Gutachten wurden hierbei 478 T€ den Pensionsrückstellungen zugeführt. Der Anteil der Rückstellungen am Gesamtkapital beträgt 6,1 Prozent.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 9.554 T€ erhöht. Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung sind hierbei um 3.971 T€ gestiegen. Der Bestand der Spareinlagen ist deutlich um 4.994 T€ auf 34.444 T€ angewachsen und deckt damit mehr als 27 Prozent der gesamten Verbindlichkeiten ab – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe! Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 62,0 Prozent.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse von 10.968 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 8.297 T€ aus der Finanzierungstätigkeit die Mittelabflüsse von 18.082 T€ aus der Investitionstätigkeit mehr als ausgleichen. Der Finanzmittelbestand hat sich demnach zum Bilanzstichtag um 1.183 T€ auf 3.149 T€ erhöht.

Kapitalflussrechnung

	2021 (T€)	2020 (T€)
Jahresüberschuss	2.031,9	2.095,4
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A)	+ 10.967,9	+ 8.999,9
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B)	- 18.082,1	- 11.050,5
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (C)	+ 8.297,0	+ 3.082,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	1.182,8	1.032,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.966,5	934,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.149,3	1.966,5

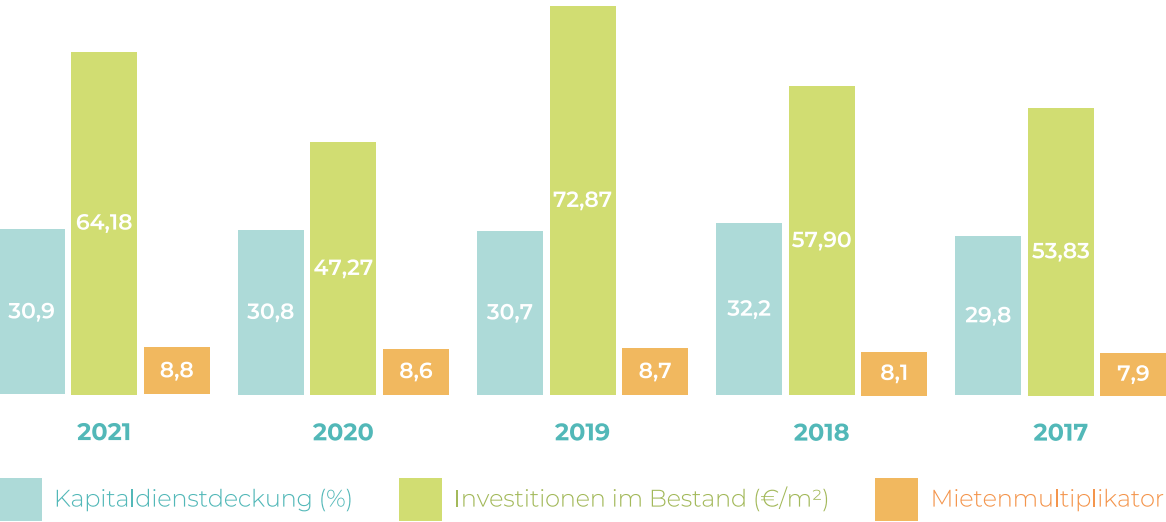
Bei geordneter Finanzlage konnte die Genossenschaft im Berichtsjahr ihre finanziellen Verpflichtungen umfassend erfüllen. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gewährleistet.

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 2 M€ hält sie dazu Eigentümergrundschulden (rund 11,3 M€) vor. Insgesamt sichert die Genossenschaft damit 39 Prozent ihres gesamten Einlagenbestandes ab.

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 Mietenmultiplikator (Buchwerte der Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten zu Sollmieten). Diese stellen sich für die Genossenschaft im Fünffjahresvergleich wie folgt dar:

Leistungsindikatoren



Bei einem konservativ angesetzten Mietenmultiplikator von 12 ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von annähernd 69 M€.

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Compliance

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

reputationsschädigenden Risiken sowie insbesondere zur Steuerung der Risikotragfähigkeit.

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

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

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

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

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

Risikoanalyse

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit geringen Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietverhältnissen. Seit Jahresbeginn 2021 erschweren steigende Teuerungsraten in Deutschland, eine dynamische Kostenentwicklung und Liefer- sowie Materialengpässe die Kostenkalkulation und verzögern Arbeiten im Rahmen von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Der Vorstand beobachtet

laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren für 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Dies vorausgeschickt werden die Risiken im Einzelnen wie folgt bewertet:

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete mit weiterhin steigenden Einwohnerzahlen, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren grundsätzlich keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Nach den bisherigen Erfahrungen stellt auch ein Andauern der Corona-Pandemie kein diesbezügliches Risiko dar. Die Folgen aus dem Krieg in der Ukraine und die Auswirkungen der daraus resultierenden Sanktionsmaßnahmen können derzeit noch nicht abgeschätzt werden. Risiken können sich aus steigenden Gas- und Ölpreisen ergeben.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Darüber hinaus stellt die Minimierung des Leerstands durch ein aktives Portfolio-Management ein strategisches Ziel dar: So können Leerstandskosten reduziert und vorhandene Mietpotenziale zeitnah realisiert werden. Durch die aktive Betreuung des Portfolios, bis

hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege, sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem gewährleistet das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden. Im Berichtsjahr beliefen sich die Forderungsausfälle auf weniger als 1 Promille der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Nach den bisherigen Erfahrungen wird auch ein Andauern der Corona-Pandemie daran nichts ändern. Gleiches gilt für den prognostizierten Anstieg der Inflation. Letztere wird vermutlich Auswirkungen auf das Konsumverhalten der Bevölkerung, nicht aber auf die Zuverlässigkeit der Mietzahlungen haben. Grundsätzlich sind die Mieterträge durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreinsniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Ferner kann der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts vertragsgemäß erfüllt werden. Für die weitere Investitionstätigkeit verfügt die Genossenschaft über ausreichende Liquiditäts- und Beleihungsreserven.

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

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

Risiken ergeben sich zudem aus der seit 1. Januar 2021 gültigen CO₂-Besteuerung und ihrer möglicherweise eingeschränkten Umlagefähigkeit. Die Genossenschaft hat diese Steuer in ihrem Wirtschaftsplan für die Jahre 2022 ff. berücksichtigt und ist dabei zunächst von einer Umlagefähigkeit i. H. v. 50 Prozent ausgegangen.

Ein weiteres Kostenrisiko könnte sich aus der Reform der Grundsteuer ergeben. Bei der Berechnung der Grundsteuer B auf bebaute und unbebaute Grundstücke bildet in Hessen künftig das „Flächen-Faktor-Verfahren“ die Grundlage. Neben der Größe des Grundstücks ist auch dessen Lagequalität einzubeziehen. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober 2022 eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abzugeben. Für Immobilien in guten Lagen ist mit einer spürbaren Erhöhung der Grundsteuer zu rechnen.

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

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

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist grundsätzlich langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Aufgrund der Zinsfestschreibungen, der steigenden Tilgungsanteile und des im langjährigen Vergleich weiterhin niedrigen Zinsniveaus halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Vermeidung eines kumulativ auftretenden Zinsänderungsrisikos an einem bestimmten Stichtag werden bei Anschluss- und Umfinanzierungsgeschäften stets unterschiedliche Zinsbindungszeiträume gewählt. Die allgemeine Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Im Berichtsjahr sind keine neuen derivativen Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft abgeschlossen worden.

Die Adressausfallrisiken im Wertpapierportfolio der Genossenschaft stuft der Vorstand als sehr gering ein. Die Wertpapieranlagen dienen ausschließlich der Liquiditätsreserve und werden nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt. Eine breite Streuung der Anlagen in festverzinsliche Wertpapiere ohne Währungsrisiko und eine sorgfältige Auswahl der Emittenten garantieren ein hohes Maß an Sicherheit. In diesem Zusammenhang hat der Vorstand in 2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, keine neuen Wertpapieranlagen mehr zu tätigen und die bestehenden Anlagen sukzessive zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen zurückzuführen. Die Liquiditätsreserve ist zwischenzeitlich über ein Geschäftskonto bei einer Bank sichergestellt, auf das die Genossenschaft im (unwahrscheinlichen) Bedarfsfall jederzeit im Rahmen eines Termin- oder Kontokorrentkredits zugreifen kann.

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

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

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Vorstand geht für Steinbach und Frankfurt von einer fortwährend hohen Wohnraumnachfrage aus. Selbst bei einer Stagnation oder einem geringfügigen Sinken der Einwohnerzahlen bleibt das Wohnraumangebot ins-

besondere im unteren und mittleren Mietpreissegment begrenzt. Hier dürfte auch in 2022 die Nachfrage das Angebot am Markt deutlich übertreffen. Die Genossenschaft fokussiert sich weiterhin auf ihre Kernkompetenzen, um an ihren Standorten Frankfurt und Steinbach (Taunus) als moderner Wohn-Dienstleister mit einem marktgerechten Angebot zu fairen Mietkonditionen wahrgenommen zu werden.

Die Vermietungssituation ist aus Sicht des Vorstandes sichergestellt. Erlösschmälerungen erwartet die Genossenschaft nicht in außerordentlichem Umfang, da diese überwiegend auf modernisierungsbedingte Leerstände im Zuge von Mieterwechseln zurückgehen dürften.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen angepasst und verbessert. Die Rahmenbedingungen für diese nachhaltigen Investitionen in das genossenschaftliche Immobilienportfolio bleiben aus Sicht des Vorstandes trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auch in 2022 weiterhin gut. Kostensteigerungen und Verzögerungen bei baulichen Maßnahmen aufgrund von Materialengpässen sind bislang nur in einem überschaubaren Ausmaß zu verzeichnen. Das ist auch zurückzuführen auf die Zusammenarbeit mit langjährig bewährten Handwerksunternehmen und einer sorgfältigen Planung aller Baumaßnahmen. Trotz des sich wohl fortsetzenden Anstieges der Bauzinsen dürften diese sich weiter auf einem im langjährigen Vergleich niedrigen Niveau bewegen. Die Genossenschaft wird die sich ihr bietenden Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln mit langen Zinsbindungszeiträumen sowie von Fördermitteln weiterhin aktiv nutzen. Dabei kommen der Genossenschaft zusätzlich die positiven Rating-Beurteilungen der Bankpartner zugute.

Die demografische Entwicklung mit entsprechender Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier

Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände setzt die Genossenschaft in 2022 ebenso die Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockungsmaßnahmen fort. Bezüglich der konkreten Projekte wird auf die Angaben im Lagebericht (Geschäftsverlauf) verwiesen. Der Vorteil dieser behutsamen Quartiersentwicklungen liegt in dem Rückgriff auf die Flächenreserven bestehender Gebäude, so dass die Genossenschaft bei der Schaffung von neuem Wohnraum nicht auf den Ankauf von teuren Grundstücken angewiesen ist. Basis hierfür ist der Investitionsplan für die Jahre 2022–2027.

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

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Kommunikationsplattformen werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Die fortdauernde Optimierung der IT-Systeme mit Blick auf die Digitalisierung von Geschäftsprozessen ermöglicht zugleich die Erweiterung des Angebots an digitalen Dienstleistungen für unsere Kunden. Dadurch soll ein spürbarer Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Mietpreisen generiert werden.

Die Spareinrichtung bleibt auch in 2022 ein wesentliches Element der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Trotz möglicher negativer Einflüsse der steigenden Inflation erwartet der Vorstand weiterhin einen moderaten Zuwachs der

Spareinlagen. Diese Gelder fließen auch zukünftig zweckgebunden in die Bestände zurück und substituieren einen Teil des Fremdkapitalbedarfs.

Prognosebericht

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

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 26.01.2022) folgende Entwicklung: Für das Geschäftsjahr 2022 wird von steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgegangen. Dieser Annahme liegen im Wesentlichen die Sollmietenerhöhungen im Zuge von Mieterwechseln sowie planmäßiger Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB) zugrunde. Gleichzeitig muss mit erhöhten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung infolge immer stärker steigender Instandhaltungskosten gerechnet werden. Bedingt durch die Zugänge bei den Sachanlagen erhöhen sich auch deren planmäßige Abschreibungen. Bei den Personalaufwendungen ist von einer Zunahme der Aufwendungen für Löhne & Gehälter, Sozialabgaben sowie für die Altersversorgung auszugehen. Das langsam ansteigende Zinsniveau auf den Kapitalmärkten wird die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel infolge der Investitionstätigkeit und des damit verbundenen Fremdkapitalbedarfs ansteigen lassen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die stetig anwachsende Inflation auf die Spareinlagen auswirkt. Denkbar ist eine Stagnation oder Reduzierung, wenn einzelne Haushalte verstärkt auf Guthaben zurückgreifen müssen. Die Verwendung der Spargelder erfolgt analog der Vorjahre zweckgebunden im Rahmen der geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit. Zur Sicherung ihrer Rückzahlungsverpflichtung bei gekündigten Spareinlagen hält die Genossenschaft eine ausreichende Menge liquider Mittel vor. Angesichts des prognostizierten

Geschäftsverlaufs ist die Rentabilität der Spareinrichtung gewährleistet.

Der nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellte Wirtschaftsplan weist für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,96 M€ aus, der sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammensetzt:

	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	22.280
Instandhaltungsaufwendungen	5.035
Abschreibungen	7.115
Zinsaufwendungen	2.216
Personalaufwand	3.741

Die Genossenschaft wird sich ab 2022 noch stärker auf die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fokussieren, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Neue Wohnungen sollen daher ausschließlich im Rahmen von Aufstockungsmaßnahmen entstehen, die mit einer energetischen Modernisierung des jeweiligen Bestandsgebäudes einhergehen. An- und Verkäufe von Immobilien in nennenswertem Umfang sind kurz- und mittelfristig nicht geplant. Mit dem Ziel, die Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft sicherzustellen, wird die Genossenschaft auch in 2022 wieder einen Großteil der Nutzungsentgelte in die Bestände reinvestieren. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und kontinuierlich fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus abgeleitete Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, bei gleichzeitiger Sicherstellung sozialverträglicher und angemessener Mieten.

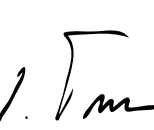
Gemäß Investitionsplan sollen in 2022 insgesamt 28,9 M€ verausgabt werden. Hiervon entfallen 4,0 M€ auf bestands erhaltende Maßnahmen, 18,9 M€ auf die Modernisierung und 6,0 M€ auf Neubauvorhaben. Für 2022 weist die Planbilanz einen Rückgang der Eigenkapitalquote auf 31,0 Prozent aus.

Auf Basis der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2022–2027 ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv entwickelt und die einzelnen Geschäftsjahre mit einem Überschuss abschließen. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen allerdings mit Unsicherheiten verbunden. Verlässliche Angaben zum Einfluss auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen und den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Folgen ab. Eine negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen ist nicht ausgeschlossen.

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

Frankfurt am Main, den 16. März 2022
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

1. 
Tokarski


Schumacher


Lenz



Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	(€)	31.12.2021 (€)	31.12.2020 (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.995,88	10.278,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.438.666,63		174.838.461,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.207.054,33		2.843.803,26
3. Grundstücke ohne Bauten	135.927,39		135.927,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	831.586,77		831.586,77
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	292.286,72		271.128,62
6. Anlagen im Bau	4.553.460,56		1.720.536,80
7. Bauvorbereitungskosten	304.219,29	192.763.201,69	452.604,94
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	150.000,00		400.000,00
2. Andere Finanzanlagen	2.556,46	152.556,46	2.556,46
Anlagevermögen insgesamt		192.923.754,03	181.506.883,41
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.695.635,25		7.287.592,18
2. Andere Vorräte	228.432,91	7.924.068,16	167.043,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	83.112,84		248.867,40
2. Sonstige Vermögensgegenstände	153.699,29	236.812,13	856.580,06
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.149.290,12	1.966.536,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	25,00		25,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.538,13	8.563,13	11.125,82
		204.242.487,57	192.044.653,42

Passiva	(€)	31.12.2021 (€)	31.12.2020 (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	306.375,00		269.125,00
2. der verbleibenden Mitglieder	11.906.617,28		11.664.406,48
3. aus gekündigten Anteilen	4.575,00	12.217.567,28	8.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.657,72 (i. V. € 7.243,52)			
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.036.998,94		6.833.811,02
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 203.187,92 (i. V. € 209.544,80)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.583.472,41		1.583.472,41
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 0,00 (i. V. € 0,00)			
3. Freie Rücklagen	44.104.933,59	52.725.404,94	42.509.530,48
davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 1.595.403,11 (i. V. € 1.660.123,92)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.031.879,16		2.095.448,00
2. Einstellungen in die Rücklagen	1.798.591,03	233.288,13	1.869.668,72
Eigenkapital insgesamt		65.176.260,35	63.094.624,67
B. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Pensionen	11.631.126,00		11.153.444,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		5,00
3. Sonstige Rückstellungen	796.367,32	12.427.493,32	711.902,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.650.417,96		70.338.093,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.246.102,69		6.587.590,82
3. Spareinlagen	34.443.747,09		29.449.624,37
4. Erhaltene Anzahlungen	7.988.087,87		7.821.305,42
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	500.327,08		816.334,53
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.474.769,46		1.732.712,50
7. Sonstige Verbindlichkeiten	334.081,75	126.637.533,90	337.916,00
davon aus Steuern € 73.553,97 (i. V. € 71.529,57)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.708,56 (i. V. € 3.989,48)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten	1.200,00	1.200,00	1.100,00
		204.242.487,57	192.044.653,42

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	(€)	2021 (€)	2020 (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.842.549,78		28.262.243,92
b) aus Betreuungstätigkeit	35.886,55		35.886,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.127,20	28.964.563,53	79.267,20
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		408.043,07	-175.206,79
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		768.091,94	732.780,46
4. Sonstige betriebliche Erträge		901.967,75	804.110,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	13.758.879,74	13.758.879,74	12.963.711,25
6. Rohergebnis		17.283.786,55	16.775.370,64
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.726.794,70		2.585.780,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	812.872,43	3.539.667,13	620.757,18
davon für Altersversorgung: € 313.550,32 (i. V. € 161.449,85)			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.671.682,48	6.253.634,28
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.714.312,38	1.879.899,52
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.967,67		13.520,80
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24,36	3.992,03	146,99
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.600.350,24	2.600.350,24	2.613.024,40
davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 1.128.287,20 (i. V. € 1.028.697,36)			
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-15.810,39	11,60
14. Ergebnis nach Steuern		2.777.576,74	2.835.930,73
15. Sonstige Steuern		745.697,58	740.482,73
16. Jahresüberschuss		2.031.879,16	2.095.448,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnsrücklagen		1.798.591,03	1.869.668,72
18. Bilanzgewinn		233.288,13	225.779,28

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 2021 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Bewertungsmethoden des Anlagevermögens

Bewertungsmethoden

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

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

Die Anderen Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgte zum nicht die Anschaffungskosten übersteigenden Buchwert. Dieser entspricht höchstens dem Nominalwert dieser festverzinslichen Wertpapiere. Dem Buchwert von 150.000,00 Euro steht zum 31.12.2021 ein Börsenkurs von 150.798,00 Euro gegenüber.

Die planmäßige Rückzahlung dieser Wertpapiere ist am 25.01.2022 erfolgt.

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 Restnutzungsdauer-methode unter 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.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde gemäß ihrer zu erwartenden Lebensdauer von 3 bis 14 Jahren linear abgeschrieben.
- Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die im Geschäftsjahr mit Anschaffungskosten zwischen 250,01 Euro und 1.000,00 Euro erworben wurden, sind in einem Sammelposten erfasst, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

Anlagengitter	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen			
	Stand 01.01. (€)	Zugänge (€)	Abgänge (€)	Umbuchun- gen (€)	Stand 31.12. (€)	Stand 01.01. (€)	Veränd. i. Z. m. Abgängen (€)	Abschreibun- gen des Gj. (€)	Stand 31.12. (€)	Buchwert Stand 31.12. (€)
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	191.504,70	1.892,10	0,00	0,00	193.396,80	181.226,70	0,00	4.174,22	185.400,92	7.995,88
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	287.485.949,91	13.990.687,19	0,00	41.263,35	301.517.900,45	112.647.488,74	0,00	6.431.745,08	119.079.233,82	182.438.666,63
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.604.632,36	0,00	0,00	1.532.206,95	6.136.839,31	1.760.829,10	0,00	168.955,88	1.929.784,98	4.207.054,33
3. Grundstücke ohne Bauten	135.927,39	0,00	0,00	0,00	135.927,39	0,00	0,00	0,00	0,00	135.927,39
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	831.586,77	0,00	0,00	0,00	831.586,77	0,00	0,00	0,00	0,00	831.586,77
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.343.820,52	87.965,40	0,00	0,00	1.431.785,92	1.072.691,90	0,00	66.807,30	1.139.499,20	292.286,72
6. Anlagen im Bau	1.720.536,80	4.081.924,73	0,00	-1.249.000,97	4.553.460,56	0,00	0,00	0,00	0,00	4.553.460,56
7. Bauvorbereitungskosten	452.604,94	176.083,68	0,00	-324.469,33	304.219,29	0,00	0,00	0,00	0,00	304.219,29
296.575.058,6918.336.661,000,00314.911.719,69115.481.009,740,006.667.508,26122.148.518,00192.763.201,69										
III. Finanzanlagen										
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	410.478,26	0,00	260.478,26	0,00	150.000,00	10.478,26	10.478,26	0,00	0,00	150.000,00
2. Andere Finanzanlagen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46
413.034,720,00260.478,260,00152.556,4610.478,2610.478,260,000,00152.556,46										
297.179.598,1118.338.553,10260.478,260,00315.257.672,95115.672.714,7010.478,266.671.682,48122.333.918,92192.923.754,03										

Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafel 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 1,90 Prozent (Stand 30.11.2021, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2 Prozent p. a. berücksichtigt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 1.225.436,00 Euro. Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

3 Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

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

2.2 Bewertungsmethoden des Umlaufvermögens

Vorräte

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

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

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel wurden zum Nominalwert bewertet.

Geldbeschaffungskosten

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

2.3 Bewertungsmethoden der Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

[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 31.12.2021
vor 21.06.1948 erstellt	1.346	5	1		152	66.580.098,15
nach 20.06.1948 erstellt	2.971	8	10	967	12	115.858.568,48
	4.317	13	11	967	164	182.438.666,63

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

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

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

[A.II.6.] Unter **Anlagen im Bau** sind die für die Neubau- maßnahmen Schulze-Delitzsch-Straße 22–28 sowie Hes- senring 8a angefallenen Kosten erfasst.

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

[A.III.1.] Unter **Wertpapiere des Anlagevermögens** wer- den ausschließlich die zur Anlagensicherung der Spar- einlagen angeschafften festverzinslichen Wertpapiere ausgewiesen.

[A.III.2.] Der Anteil am Gesellschaftskapital bei der Treu- handgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungs- wirtschaft 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 aus- schließlich 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 Vermögens- gegenstände** handelt es sich um aufgelaufene Erträge sowie um andere Forderungen.

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

	(€)	(€)
Frankiermaschine		166,86
Guthaben bei Kreditinstituten:		
Girokonten	3.149.123,26	
Tagesgeldkonto	0,00	3.149.123,26
		3.149.290,12

3.2 Passiva

[B.] Die Entwicklung der einzelnen Posten der **Rück- stellungen** ist im nachfolgenden Rückstellungsspiegel dargestellt.

[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	Insgesamt (€)	Restlaufzeit unter 1 Jahr (€)	1-5 Jahre (€)	über 5 Jahre (€)	gesichert (€)	Art der Sicherung
Gegenüber Kreditinstituten	74.650.417,96	6.231.264,14	21.436.573,93	46.982.579,89	74.458.945,51	Grundpfandrechte
im Vorjahr	70.338.093,90	4.801.550,56	18.152.437,51	47.384.105,83	70.140.720,06	Grundpfandrechte
Gegenüber anderen Kreditgebern	6.246.102,69	422.429,99	1.354.707,50	4.468.965,20	6.246.102,69	Grundpfandrechte
im Vorjahr	6.587.590,82	431.832,11	1.342.172,81	4.813.585,90	6.587.590,82	Grundpfandrechte
Spareinlagen	34.443.747,09	20.699.319,58	13.643.183,35	101.244,16		
im Vorjahr	29.449.624,37	19.019.860,67	10.351.607,19	78.156,51		
Erhaltene Anzahlungen	7.988.087,87	7.988.087,87				
im Vorjahr	7.821.305,42	7.821.305,42				
aus Vermietung	500.327,08	500.327,08				
im Vorjahr	816.334,53	816.334,53				
aus Lieferungen und Leistungen	2.474.769,46	2.469.542,38	5.227,08			
im Vorjahr	1.732.712,50	1.727.485,42	5.227,08			
Sonstige	334.081,75	271.067,15	2.153,07	60.861,53		
im Vorjahr	337.916,00	275.091,30	2.581,84	60.242,86		
	126.637.533,90	38.582.038,19	36.441.844,93	51.613.650,78	80.705.048,20	
Im Vorjahr	117.083.577,54	34.893.460,01	29.854.026,43	52.336.091,10	76.728.310,88	

33

Rückstellungsspiegel	Stand 01.01. (€)	Zuführung (€)	Inanspruchnahme (€)	Auflösung (€)	Umgliederung (€)	davon Zinsanteil (€)	Stand 31.12. (€)
I. Rückstellung für Pensionen	11.153.444,00	1.406.114,83	367.695,78	560.737,05	0,00	1.127.999,00	11.631.126,00
II. Steuerrückstellungen	5,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00	0,00
III. Sonstige Rückstellungen							
1. Rückstellung für erbrachte Leistungen	270.000,00	59.477,81	248.051,06	11.948,94	0,00	0,00	69.477,81
2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	68.180,00	65.300,00	65.286,58	273,42	0,00	0,00	67.920,00
3. Prozesskosten	8.768,97	0,00	0,00	8.768,97	0,00	0,00	0,00
4. Urlaubsrückstellungen	45.192,00	33.345,00	45.192,00	0,00	0,00	0,00	33.345,00
5. Aufbewahrungskosten	170.830,24	33.777,91	0,00	0,00	0,00	288,20	204.608,15
6. Berufsgenossenschaftsbeitrag	22.600,00	24.500,00	22.545,82	54,18	0,00	0,00	24.500,00
7. Bonus-/Zuwachssparen	111.331,00	42.112,00	28.885,00	1.077,00	0,00	33,00	123.481,00
8. Interne Jahresabschlusskosten	15.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00
9. Straßenausbaubeiträge	0,00	430.000,00	171.964,64	0,00	0,00	0,00	258.035,36
	711.902,21	703.512,72	596.925,10	22.122,51	0,00	321,20	796.367,32
	11.865.351,21	2.109.627,55	964.620,88	582.864,56	0,00	1.128.320,20	12.427.493,32

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

	(€)
Bauleistungen	1.164.785,56
Instandhaltungsleistungen	590.562,71
Betriebskosten	578.079,73
Sonstige Lieferungen und Leistungen	141.341,46
	2.474.769,46

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

4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	(€)
Sollmieten	21.295.941,91
Gebühren und Umlagen	7.546.607,87
	28.842.549,78

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

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

	(€)
Erbbauzinsen	43.627,20
Erlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	42.500,00
	86.127,20

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

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

	(€)
Verwaltungsleistungen	210.820,85
Architektenleistungen	557.271,09
	768.091,94

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

	(€)
Auflösungen von Rückstellungen	582.859,56
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6,02
aus früheren Jahren	35.421,85
Versicherungsentschädigungen	220.348,27
Kostenerstattungen durch Mieter	30.102,81
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	1.643,04
Erstattung Miet- und Räumungsklagen	4.454,25
Sonstige	27.131,95
	901.967,75

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

	(€)	(€)
umlagefähige Betriebskosten	7.356.956,01	
nicht umlagefähige Betriebskosten	189.983,38	7.546.939,39
Instandhaltungskosten		5.557.224,69
Verkehrssicherung		15.443,82
Erbbauzinsen		610.595,58
Miet- und Räumungsklagen		10.475,06
Sonstige Aufwendungen		18.201,20
		13.758.879,74

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

	(€)	(€)
sächliche Aufwendungen des Betriebs	953.467,54	
sächliche Aufwendungen des Unternehmens	563.329,82	1.516.797,36
Sachkosten		52.773,64
Spareinrichtung		
Gemeinschaftspflege		45.172,79
Abschreibung auf Forderungen		17.238,57
freiwillige soziale Leistungen		33.715,27
Spenden		20.660,00
Kontoführungsgebühren		27.954,75
		1.714.312,38

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

	(€)
Wertpapierzinsen	3.967,67
	3.967,67

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

	(€)
Zinsen aus Forderungen	1,50
Vorschusszinsen gemäß § 22 (3) KWG	22,86
	24,36

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

	(€)
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.291.777,11
Zinsen und Bonusleistungen für Spareinlagen	180.285,93
Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen	1.128.287,20
	2.600.350,24

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

	(€)
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) frühere Jahre	-8.482,19
Gewerbsteuer frühere Jahre	-7.328,20
	-15.810,39

[15.] Sonstige Steuern unterteilen sich in:

	(€)
Grundsteuer	738.451,31
Kraftfahrzeugsteuer	2.199,85
Umsatzsteuer	5.046,42
	745.697,58

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.

Außerdem bestehen Forward-Vereinbarungen zur Ablösung von Darlehen mit Zinsbindungsende in 2022 in einem Volumen von 5.755.332,71 Euro.

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

Des Weiteren beträgt der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch

nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum 31.12.2021 rund 8.509 T€.

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

kaufmännische Mitarbeiter	22
technische Mitarbeiter	10
Hausmeister	7

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich drei kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Anfang 2021	7.442	466.866	4.651.250,00
Zugang 2021	280	25.828	175.000,00
Abgang 2021	269	16.243	168.125,00
Ende 2021	7.453	476.451	4.658.125,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um **242.210,80 Euro** im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um **6.875,00 Euro** erhöht.

Außergewöhnliche Aufwendungen

In den Instandhaltungskosten sind einmalige Aufwendungen für Straßenausbaubeiträge von 430.000,00 Euro erfasst.

Nachtragsbericht

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

Aufsichtsrat

Jürgen Wodsack	Vorsitzender
Wolfgang Bödicker – bis 23.06.2021	stellvertretender Vorsitzender – bis 23.06.2021
Edeltraud Bien-Engelhardt	stellvertretende Vorsitzende – ab 30.06.2021 stellvertretende Schriftführerin – ab 30.06.2021 Schriftführerin – bis 30.06.2021
Michael Reul	Schriftführer – ab 30.06.2021 stellvertretender Schriftführer – bis 30.06.2021
Bettina Büttner	
Thorsten Gerhardt	
Lars Knobloch – ab 23.06.2021	
Birgit Mayer Zühlke	
Andreas Steyer	
Stefan Stöckel	

Vorstand

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

Name des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main

Vorschlag für die Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.031.879,16 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 1.798.591,03 Euro in die Ergebnsrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 233.288,13 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 2,00 Prozent auf die am 01.01.2021 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 11.664.406,48 Euro zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 16. März 2022
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

1. Tokarski Schumacher Lenz

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- 237** Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:
- Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.
- 238** Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Absatz 3, § 317 Absatz 1 Satz 2 und 3 und Absatz 2 HGB.
- Grundsätzliche Feststellungen**
- 239** Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.
- 240** Die Genossenschaft darf gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag und nach Zulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eine Spareinrichtung betreiben.
- 241** Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

- 242** Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- 243** Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.
- 244** Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- 245** Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.
- 246** Die Ertragslage ist durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnet und wird hauptsächlich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.
- 247** Der Wirtschaftsplan sieht für das Geschäftsjahr 2022 ebenfalls einen Überschuss vor.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- 248** Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.
- 249** Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des KWG. Die Genossenschaft hat die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbaren Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.
- 250** Eine Verwendung des unten wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.
- 251** Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit unten genanntem Datum den folgenden **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers an die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die

sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher

Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche

Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 08.04.2022

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch	Yigit
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen sowie anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Er hat selbst oder durch seine Ausschüsse die ihm aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt. Die erforderlichen Beschlüsse wurden in 2 Sitzungen des Aufsichtsrates und in 7 gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand gefasst. Außerdem fand mit den Prüfern des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. sowie Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes eine Besprechung über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung 2021 statt. Die Buch- und Kassenführung ist durch den Aufsichtsrat bzw. seinen Prüfungsausschuss in Übereinstimmung mit der Geschäftsanweisung laufend überwacht und geprüft worden. Der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und Geschäftsbericht, der den Lagebericht enthält. Er billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht 2021 in der vorgelegten Form festzustellen, und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen. Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 21. März bis 08. April 2022. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank aus für die im Berichtsjahr zum Wohle der Genossenschaft geleistete Arbeit.

Frankfurt am Main, den 08. April 2022

Jürgen Wodsack
Vorsitzender



VBS eG

Volks- Bau- und Sparverein
Frankfurt am Main eG
Großer Hirschgraben 20–26
60311 Frankfurt am Main
069 920719-0
info@vbs-frankfurt.de
www.vbs-frankfurt.de