

Geschäftsbericht 2020

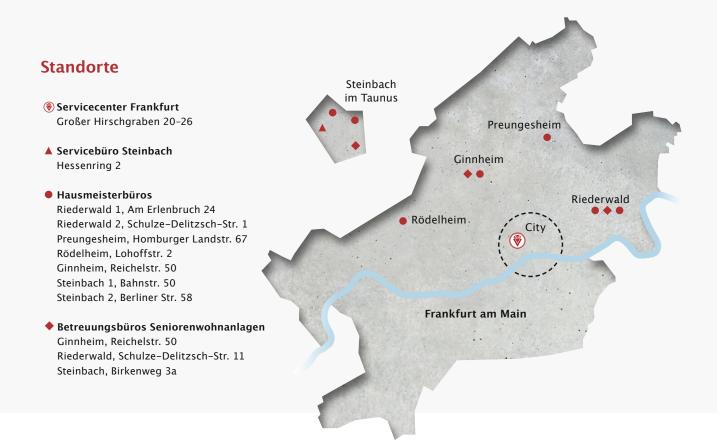




"Ich wohne beim Volksbau", heißt es bei unseren Mitgliedern in aller Kürze. Seit ihrer Gründung im Jahr 1900 hat die Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG) Tausende von Wohnungen gebaut, ganz ihrem ursprünglichen Auftrag gemäß: "Förderung der Genossenschaftsmitglieder vorrangig durch 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.	2020	2019
Mitglieder	7.442	7.340
Geschäftsanteile	446.866	451.927
Geschäftsguthaben	11.288,9 TEuro	11.611,2 TEuro
Spareinlagen	29.449,6 TEuro	26.413,2 TEuro
Wohnungsbestand davon mit Mietpreisbindung	4.317 1.021	4.308 1.089
Mitarbeiter (Durchschnitt)	37	35
Bilanzsumme	192.044,6 TEuro	187.400,8 TEuro
Anlagevermögen	181.506,8 TEuro	178.355,2 TEuro
Eigenkapital	63.094,6 TEuro	60.891,1 TEuro
Rohergebnis	16.775,3 TEuro	18.096,4 TEuro
Ergebnis nach Steuern	2.835,9 TEuro	4.243,1 TEuro
Jahresüberschuss	2.094,4 TEuro	3.495,5 TEuro

Inhalt

Lagebericht	8
Bilanz zum 31. Dezember 2020	24
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020	26
Anhang zum Jahresabschluss	27
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	38
Bericht des Aufsichtsrates	43

Lagebericht

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG (VBS eG) sind die Bewirtschaftung, Errichtung, Betreuung und der Erwerb von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben kann sie übernehmen. Ferner bietet die VBS eG ihren Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit, von ihnen Spareinlagen im Sinne der Abgabenordnung hereinzunehmen. 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 generationenübergreifenden Eigentums auf Langfristigkeit, Beständigkeit und Berechenbarkeit – ein Modell, das nicht von kurzfristigen Trends gesteuert ist. Dies gilt für die Instandhaltung, den Neubau, aber auch für die Vermietung und bezieht auch neue Mitglieder und Förderer mit ein, die das genossenschaftliche Modell mit unterstützen. Hierdurch wird die genossenschaftliche Gemeinschaft gestärkt und die VBS eG kann ihren Immobilienbestand adäguat instand halten und bewirtschaften.

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

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet und zeigt seitdem bereits starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaf-

ten. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 gesellschaftlich und wirtschaftlich zu deutlichen Einschränkungen geführt, wenn auch nicht in allen Branchen. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte als Folge von coronabedingten finanziellen Belastungen zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Im gesamten Geschäftsgebiet der Metropolregion Rhein-Main sind circa 5,75 Millionen Einwohner ansässig, wovon allein rund 760.000 auf Frankfurt entfallen. Bis 2035 wird für die Stadt ein Bevölkerungswachstum von 6,2 Prozent prognostiziert.

Gemäß der in 2020 im Auftrag des Landes Hessen erstellten Wohnungsbedarfsprognose werden bundeslandweit bis zum Jahr 2040 zusätzlich 367.000 Wohnungen benötigt. Diese Zahl wurde auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, der gesellschaftlichen Entwicklungen sowie des durchschnittlichen Zubaus an Wohnungen der vergangenen Jahre berechnet. Schwerpunkt des Bedarfs bildet dabei Südhessen; allein 83 Prozent der Wohnungen, die bis 2040 in Hessen nötig sind, fehlen im Regierungsbezirk Darmstadt.

Mit dem Ziel, die Wohnraumversorgung in Rhein-Main mittel- und langfristig zu verbessern, wurde seitens der hessischen Landesregierung in 2020 das Programm "Großer Frankfurter Bogen" aufgelegt. Insgesamt 55 Städte und Gemeinden, die innerhalb von maximal 30 Minuten mit der S- oder Regionalbahn vom Frankfurter Hauptbahnhof erreichbar sind, können fortan vor allem von höheren Fördersätzen in bestimmten Wohnungs- und Städtebauprogrammen profitieren. Mehr als die Hälfte der betroffenen Kommunen hat sich bereits für das Angebot entschieden, Teil des Großen Frankfurter Bogens zu sein.

Nach aktuellen Angaben des Frankfurter Planungsdezernats beläuft sich das flächenbezogene Wohnungsbaupotenzial der Stadt auf fast 40.000 Wohnungen. Davon seien Flächen für 16.500 Wohnungen kurzfristig bebau-

bar und für 9.200 Wohneinheiten sind Bebauungsplanverfahren im Gange; in der Entwurfsphase befinden sich Potenziale für weitere 14.000 Wohnungen.

Unterdessen ist das Bauland in Rhein-Main weiterhin knapp und teuer. Zahlreiche Wohnungsunternehmen konzentrieren sich daher auf ihre Flächenreserven bei bestehenden Grundstücken und forcieren Nachverdichtungsprojekte, wie etwa im Wege der Aufstockung. Seit Mai 2020 ist in Frankfurt ein städtischer Baulandbeschluss in Kraft, der Investoren zu 70 Prozent vorschreibt, 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.

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

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie führten auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt zu keinen merklichen Veränderungen. Die Nachfrage nach Wohnraum war ungebrochen hoch. Die Leerstandsquote lag in 2020 stadtweit bei nur 0,2 Prozent.

Bei den Immobilien war abermals ein Preisanstieg zu verzeichnen: Eigentumswohnungen verteuerten sich durchschnittlich um rund 6 Prozent, in Neubauten gelegen sogar um 8,7 Prozent und Reihenmittelhäuser kosteten rund 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Der sogenannte Vervielfältiger, der das Verhältnis von Jahresnettomiete zu Kaufpreis ausdrückt, erreichte mit 33,5 einen neuen Höchststand. Angesichts der Preisentwicklung stieg die Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Dies spiegelte sich auch in der kontinuierlich rückläufigen mittleren Wohnfläche wider, deren Wert zuletzt 71 Quadratmeter betrug.

Die Mietpreise legten in 2020 weiter zu, wenn auch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. So kostete der Quadratmeter einer neuvermieteten Wohnung durchschnittlich 16,44 Euro, in bestehenden Mietverhältnissen betrug er im Durchschnitt 10,71 Euro. Bedingt durch die teuren Mieten und das begrenzte Angebot verlagerte sich die Nachfrage weiterhin auch in das Frankfurter Umland, wo sich allmählich gleichfalls ein Anstieg der Mietpreise abzeichnet.

Die Aufwendungen für den Klimaschutz im Bereich der Wohnungswirtschaft haben sich weiter erhöht. Beispielhaft zu nennen sind hier die Bepreisung von CO₂-Emissionen seit Januar 2021, die steigenden Kosten bei der energetischen Gebäudesanierung sowie die Austauschpflicht von alten Öl- und Gasheizungen.

Die Finanzierungsbedingungen sind im langjährigen Vergleich weiterhin von Niedrigzinsen geprägt und tragen somit zur regen Investitionstätigkeit in der regionalen Wohnungswirtschaft bei.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des VBS-Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2020 zeigt die nachfolgende Übersicht:

	Wohnungen	Garagen Einstellplätze	gewerblich genutzte Einheiten	Sonstige Mieteinheiten
Bestand am 31.12.2019	4.308	1.064	26	166
Zugang 2020	10	10	0	0
Abgang 2020	1	76	0	0
Bestand am 31.12.2020	4.317	998	26	166

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Frankfurt am Main und in Steinbach/Taunus. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2020 noch 1.021 Wohneinheiten.

Auswirkungen der Coronapandemie

Seit Beginn der Coronakrise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurden hinsichtlich der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartungen für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Neubautätigkeit

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investierte die Genossenschaft auch in 2020 in den Bau neuer Wohnungen. Die bereits in 2019 begonnene Aufstockungsmaßnahme Reichelstraße 25-45 im Stadtteil Ginnheim, die mit einer energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude einherging, wurde in der zweiten Jahreshälfte 2020 fertiggestellt. Hier entstanden insgesamt 10 neue 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die alle bereits bis August 2020 vermietet waren. Des Weiteren wurde im Berichtsjahr der Abriss des Bestandsgebäudes in der Schulze-Delitzsch-Straße 22-28 im Stadtteil Riederwald vollzogen. An seiner Stelle wird in den Jahren 2021 bis 2022 ein Neubau mit insgesamt 16 familienfreundlichen Wohnungen entstehen. Ferner wurde die Planung und Vorbereitung der Neubau- und Aufstockungsmaßnahme Hessenring 6-14 in Steinbach/Taunus mit insgesamt 22 Wohnungen abgeschlossen, so dass die Arbeiten im ersten Quartal 2021 werden beginnen können. Gleiches gilt für die Maßnahme in den Objekten Mahräckerstraße 1-7, Guaitastraße 18-24 und Reichelstraße 10-16 in Frankfurt-Ginnheim.

Hier sollen im Rahmen eines Modernisierungs- und Aufstockungsprojekts 14 neue Wohneinheiten errichtet werden.

Weiter vorangetrieben wurde die Vor- und Entwurfsplanung für das gleichfalls in Ginnheim gelegene Neubauvorhaben in der Reichelstraße 50a mit insgesamt 16 Wohnungen.

Der Abstimmungsprozess für das Neubauprojekt "Hilgenfeld" im Stadtteil Frankfurter Berg wurde im Berichtsjahr kontinuierlich fortgesetzt, so dass zwischenzeitlich Art und Umfang des Vorhabens konkrete Züge annehmen.

Für die Zeit ab 2022 plant die Genossenschaft weitere Neubau- und Aufstockungsprojekte in den Stadtteilen Ginnheim und Preungesheim sowie in Steinbach/Taunus. Diese Vorhaben befinden sich bereits teilweise in der Vorabstimmung mit den Behörden.

Modernisierung/Instandhaltung

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

Grundsätzlich strebt die Genossenschaft 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 freigewordene Wohnungen im Sinne des aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwandes modernisiert. Diese Modernisierungen beinhalten in erster Linie die Änderung des Wohnungsgrundrisses, den Anschluss an eine vorhandene Zentralheizung beziehungsweise den Einbau einer Etagenheizung, die Erneuerung des Bades sowie die Installation einer neuen Elektrounterverteilung.

Modernisierungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten TEuro
Kölner Straße 18-24	Vollmodernisierung	2.568
Reichelstraße 25-45	Vollmodernisierung	3.390
Reichelstraße 10-16/ Mahräckerstraße 1-7/ Guaitastraße 18-24	Vollmodernisierung	793
Mahräckerstraße 2-10	Balkonanbau	324
Abschlussarbeiten Modernisierungen aus 2019		342
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiede nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenscha	•	1.695
		9.112

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

Die Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 6.422 TEuro (im Vorjahr 4.930 TEuro). Darin

enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 5.138 TEuro (im Vorjahr 3.944 TEuro) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 1.284 TEuro (im Vorjahr 986 TEuro).

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

Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten TEuro
	- Brandschutzertüchtigung	73
	- Erneuerung Gasgeräte	30
Discourse.	- Umgestaltung Außenanlagen/Müllplätze	66
Diverse	- Feuerwehrstellplätze	164
	– Umbau Aufzugstüren Seniorenwohnanlage	55
	- Instandhaltung Verwaltungsgebäude	706
Sonstiges (Verkehrssicherung, Kanalsanierung in verschiedenen Liegenschaften	gen, Budget Mietervertreter usw.)	43
Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften		2.117
Lfd. Instandhaltung		1.884

5 138

Vermietung

Die Wohnungssuche für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen bleibt im Ballungsraum Rhein-Main auch im Jahr 2020 unverändert schwierig. Die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ist konstant hoch. Nach wie vor sind wohnungsbezogene Ausstattungsmerkmale, insbesondere Lage, Größe, Ausstattung und Preis, die entscheidenden Kriterien bei der Wohnungssuche. Das Interesse an modernisierten Wohnungen und Neubauwohnungen ist sehr groß. Sowohl kleinere Wohnungen mit entsprechend günstiger Miete als auch Wohnungen mit deutlich über 80 Quadratmetern Wohnfläche sind stark nachgefragt. Die Genossenschaft profitiert daher von ihrem breit gefächerten Wohnungsangebot genauso wie von ihrer nachfrageorientierten Neubautätigkeit.

Im Berichtsjahr endeten 246 Dauernutzungsverträge (2019: 205), so dass die Fluktuationsrate 5,7 Prozent (2019: 4,76) betrug. Dem stehen 308 Neueinzüge gegenüber. Zu den wesentlichen Ursachen für die Fluktuation zählen: Tod des Mieters, die Umsiedlung in ein Alten- oder Pflegeheim und ein veränderter Flächenbedarf, beispielsweise wegen des Zusammenzugs mit der Partnerin/dem Partner.

Unbewohnt waren zum Stichtag 31.12.2020 34 Wohnungen (2019: 88). Die Gesamtleerstands-Quote betrug somit lediglich 0,79 Prozent. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieteten 24 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstands-Quote von 0,23 Prozent. Ein großer Teil der Leerstände beruht auf Modernisierungen sowie wohnungsbezogenen Instandsetzungsmaßnahmen, die 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 Netto-kaltmiete lag durchschnittlich bei 6,71 EUR/m² (2019: 6,60 EUR/m²), die Bruttokaltmiete bei 8,78 EUR/m² (2019: 8,77 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 Coronapandemie nicht durchgeführt.

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

Bruttokaltmiete	8.78	8,77	8,67
kalte Betriebskosten	2,07	2,17	2,15
Nettokaltmiete	6,71	6,60	6,52
	2020 EUR p.m.	2019 EUR p.m.	2018 EUR p.m.

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, während die Genossenschaft selbst durch die Spareinlagen mehr Unabhängigkeit von Finanzierungsinstituten erreicht.

Mitgliedschaft

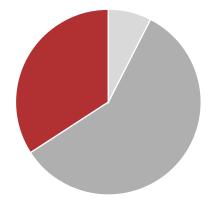
Die Anzahl der verbleibenden Genossenschaftsmitglieder ist mit 7.442 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr wieder leicht gestiegen. Im Schnitt bestehen die Mitgliedschaften unverändert 18 Jahre, wobei das Durchschnittsalter der Mitglieder rund 54 Jahre beträgt.

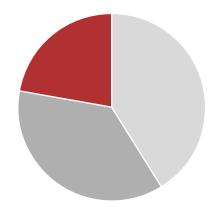
Altersstruktur

Alter in Jahren	Anteil (%)
unter 30	7,7
30 bis 60	58,3
über 60	34,0

Mitgliedschaft

Dauer in Jahren	Anteil (%)
unter 10	41,2
10 bis 30	36,7
über 30	22,1





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

Darstellung der Lage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.095 TEuro erwirtschaftet. Das entspricht einem Rückgang von 1.400 TEuro gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt das Ergebnis auch unter der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2020.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf 28.377 TEuro und sind gegenüber dem Vorjahr um 685 TEuro gestiegen. Hierbei haben sich die Sollmieterträge um 433 TEuro auf 20.706 TEuro erhöht. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt nach transparenten Grundregeln, welche die Genossenschaftsorgane festgelegt haben. Diese berücksichtigen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und garantieren den Mitgliedern langfristig sozialverträgliche Mieten spürbar unterhalb der Marktmieten. Die Genossenschaft nimmt eine regelmäßige Überprüfung der Grundmieten gemäß diesen Grundregeln vor. Das für 2020 turnusmäßige Mieterhöhungsverlangen wurde aufgrund der Coronapandemie allerdings ausgesetzt, wodurch die Genossenschaft freiwillig auf Erträge von rund 310 TEuro verzichtet hat.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 1.233 TEuro auf 12.964 TEuro gestiegen. Dabei haben sich die abgerechneten Betriebskosten um 25 TEuro auf 7.192 TEuro erhöht. Die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft reduzieren den Energiebedarf nachhaltig, obwohl diese teilweise mit neuen Betriebskostenpositionen für Wartung und Unterhaltung der eingesetzten Anlagen verbunden sind. Die Instandhaltungskosten sind um 1.194 TEuro auf 5.138 TEuro gestiegen. Ursächlich hierfür sind – neben pandemiebedingten Mehraufwendungen – Baukostensteigerungen sowie eine größere Anzahl an Wohnungen, die nach Auszug ohne aufwendige Instandsetzungen nicht mehr vermietbar gewesen wären.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 3.207 TEuro und hat sich gegenüber dem Vorjahr mit einem Minus von 97 TEuro nur geringfügig verändert. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um

236 TEuro erhöht und betragen nun 6.254 TEuro. Dies resultiert aus dem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 236 TEuro. Grund dafür sind die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen, die über die Restnutzungsdauer abgeschrieben werden. Auch für die kommenden Jahre sind umfangreiche Investitionen vorgesehen, daher wird sich diese Entwicklung fortsetzen.

Für Zinsen und ähnliche Aufwendungen 2.613 TEuro angefallen. Das entspricht einem Rückgang um 253 TEuro gegenüber dem Vorjahr. Dabei profitiert die Genossenschaft - trotz des Anstiegs der Verbindlichkeiten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen - weiterhin von der aktuellen Zinsentwicklung bei Neuaufnahmen und Anschlussfinanzierungen. Aber auch der wiederum gestiegene Einlagenbestand der eigenen Spareinrichtung zeigt, dass hier im Rahmen der genossenschaftlichen Selbsthilfe ein effektives Refinanzierungsinstrument zur Verfügung steht. Die für Zinsen auf Spareinlagen im Geschäftsjahr angefallenen 182 TEuro werden demnach nicht an Banken oder andere Finanzierungsinstitute, sondern wieder an die Sparer ausgezahlt, das heißt an Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.644 TEuro auf einen Wert von 192.045 TEuro erhöht. Das Anlagevermögen auf der Aktivseite ist zum Bilanzstichtag um 3.152 TEuro gegenüber dem Vorjahr angewachsen. Das entspricht einem Anteil von 94,5 Prozent am Gesamtvermögen. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt der investitionsbedingte Zugang 11.357 TEuro. Dem stehen hauptsächlich planmäßige Abschreibungen in Höhe von 6.254 TEuro gegenüber.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.494 TEuro erhöht und ist nun mit 5,5 Prozent am Gesamtvermögen beteiligt.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital um 2.204 TEuro gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ursächlich dafür sind der Jahresüberschuss in Höhe von 2.095 TEuro abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in

Höhe von 223 TEuro sowie die Zunahme der Geschäftsguthaben um 331 TEuro. Die Eigenkapitalquote ist um 0,4 Prozent auf 32,9 Prozent angestiegen.

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 306 TEuro erhöht. Gemäß versicherungsmathematischem Gutachten wurden hierbei 425 TEuro den Pensionsrückstellungen zugeführt. Der Anteil der Rückstellungen am Gesamtkapital beträgt 6,2 Prozent.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vor-

jahr um 2.135 TEuro erhöht. Dabei sind die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung um 901 TEuro gestiegen. Der Bestand der Spareinlagen ist deutlich um 3.036 TEuro auf 29.450 TEuro angewachsen und deckt damit – ganz im Sinne genossenschaftlicher Selbsthilfe – über 25 Prozent der gesamten Verbindlichkeiten. Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 61,0 Prozent.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse von 9.000 TEuro aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 3.083 TEuro aus der Finanzierungstätigkeit die Mittelabflüsse von 11.051 TEuro aus der Investitionstätig-

keit mehr als ausgleichen. Der Finanzmittelbestand hat sich demnach zum Bilanzstichtag um 1.032 TEuro auf 1.967 TEuro erhöht.

Kapitalflussrechnung

	2020 TEuro	2019 TEuro
Jahresüberschuss	2.095,4	3.495,5
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A)	+ 8.999,9	+ 13.575,2
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B)	- 11.050,5	- 19.111,9
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (C)	+ 3.082,9	+ 3.390,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes $(= A + B + C)$	1.032,3	- 2.146,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	934,2	3.080,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.966,5	934,2

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

Gemäß ihrer Geschäfts- und Risikostrategie besitzt die Genossenschaft für den Fall eines außergewöhnlich großen Abflusses von Spareinlagen zusätzliche Optionen zur kurzfristigen Liquiditätsbeschaffung. Neben dem Finanzmittelbestand und verfügbarer Kreditlinien in Höhe von 8 MEuro hält sie dazu Eigentümergrundschulden (rund 11,6 MEuro) vor. Insgesamt sichert die Genossenschaft so mindestens 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 Fünfjahresvergleich wie folgt dar:

	2020	2019	2018	2017	2016
Kapitaldienstdeckung [%]	30,8	30,7	32,2	29,8	32,4
Investitionen im Bestand [€/qm]	47,27	72,87	57,90	53,83	46,92
Mietenmultiplikator	8,6	8,7	8,1	7,9	7,7

Bei einem konservativ angesetzten Mietenmultiplikator von 12 ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von annähernd 71 MEuro.

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, dessen zentraler Bestandteil die Geschäfts- und Risikostrategie des Vorstandes ist. Diese 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 unterliegen einer fortlaufenden Überwachung. 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 Risikosteue-

rung - 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 bietet 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 dem die notwendigen Maßnahmen abgeleitet werden.

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

Risikoanalyse

Aus der anhaltenden Coronapandemie ist mit geringen Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietverhältnisse.

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 2020 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 beziehungsweise Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete mit weiterhin steigenden Einwohnerzahlen, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren zwar grundsätzlich keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten, jedoch könnten exogene Effekte bedingt durch die Coronapandemie sich dahingehend negativ auswirken.

Bei der Neuvermietung 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, um Leerstandskosten zu reduzieren und vorhandene Mietpotenziale zeitnah zu realisieren. 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 möglichen Versäumnisausfällen zeitnah entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist nur 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, was sich jedoch im weiteren Verlauf der Coronapandemie ändern könnte. Grundsätzlich sind die Mieterträge durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreis-

niveau 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 freigezogenen Wohnungen einschließlich der Erstvermietung von Neubauwohnraum für gering bewertet.

Der Vorstand sieht hingegen 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 deren möglicherweise eingeschränkten Umlagefähigkeit. Die Genossenschaft hat diese Steuer in ihrem Wirtschaftsplan für die Jahre 2021 ff. berücksichtigt und ist dabei zunächst von einer Umlagefähigkeit i.H. von 50 Prozent ausgegangen.

Ein weiteres Kostenrisiko könnte sich aus der notwendigen Reform der Grundsteuer ergeben. Das Land Hessen hat in 2020 erklärt, ein "Flächen-Faktor-Verfahren" umsetzen zu wollen, wonach bei der Bemessung des Grundsteuerbetrags neben der Größe des Grundstücks auch dessen Lagequalität einzubeziehen ist. Hierzu sollen bereits vorhandene Bodenrichtwertzonen genutzt werden. Sofern dieses Verfahren zur Anwendung kommt, ist für Immobilien in guten Lagen 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 Anschlussund 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 Liguiditätsreserve 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

Trotz der eingetrübten Konjunkturaussichten für Hessen geht der Vorstand für Rhein-Main und Frankfurt von einer fortwährend hohen Wohnraumnachfrage aus. Ursächlich hierfür sind der prognostizierte weitere Anstieg der Einwohnerzahlen sowie das begrenzte Wohnraumangebot, insbesondere im unteren und mittleren Mietpreissegment. Hier dürfte auch in 2021 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. Diese dürften überwiegend auf modernisierungsbedingte Leerstände im Zuge von Mieterwechseln zurückzuführen sein.

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 Coronapandemie auch in 2021 weiterhin gut. Die Bauzinsen dürften sich anhaltend 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 ihr zusätzlich die positiven Rating-Beurteilungen der Bankpartner zugute. Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen - mit und ohne Serviceleistungen - wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt. Dies betrifft sowohl die Schaffung 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 2021 ebenso ihre Neubautätigkeit fort. Basis hierfür ist der Investitionsplan für die Jahre 2021 bis 2026. Bezüglich der konkreten Projekte wird auf die Angaben im Lagebericht (Geschäftsverlauf) verwiesen. Bei den meisten Projekten kann die Genossenschaft auf Flächenreserven bestehender Grundstücke und Gebäude zurückgreifen. Aus Sicht des Vorstands ist es eine große Chance, bei der Schaffung von neuem Wohnraum nicht auf den Ankauf von teuren Grundstücken angewiesen zu sein. Behutsame Quartiersentwicklungsmaßnahmen, wie etwa durch Neubau, Anbau oder Aufstockung, bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnraumangebots.

Im Zuge der Kooperation Frankfurter Wohnungsgenossenschaften ergeben sich zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung des eigenen Immobilienbestandes. Hier hat die Genossenschaft bereits einige Projekte im Blick, die zum Teil auch schon Bestandteil des Investitionsplans sind.

All diese 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 beziehungsweise 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 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 2021 ein wesentliches Element der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Wie bereits im Risikobericht beschrieben, erwartet der Vorstand für 2021 trotz möglicher negativer Einflüsse der Coronapandemie, wie etwa des möglichen Rückgriffs

einzelner Haushalte auf Sparguthaben, einen leichten Zuwachs der Spareinlagen. Diese Gelder fließen auch zukünftig zweckgebunden in die Bestände zurück und substituieren einen Teil des Fremdkapitalbedarfs.

Prognosebericht

Das Angebot der Genossenschaft, dauerhaft und zu fairen Mietkonditionen zu wohnen, wird sowohl in Frankfurt als auch in Steinbach/Taunus weiterhin stark nachgefragt sein.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 16.12.2020) folgende Entwicklung:

Für das Geschäftsjahr 2021 wird von steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgegangen. Dieser Annahme liegen im Wesentlichen die Sollmietenerhöhungen im Zuge von Mieterwechseln sowie planmäßige Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB) zugrunde. Gleichzeitig muss mit erhöhten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung infolge moderat steigender Instandhaltungskosten gerechnet werden. Gleiches gilt für die Forderungen aus der Vermietung.

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.

Trotz der fortdauernden Niedrigzinsphase auf den Kapitalmärkten dürften die Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel infolge der Investitionstätigkeit und des damit verbundenen Fremdkapitalbedarfs leicht ansteigen. Bei den Spareinlagen ist trotz der Auswirkungen der Coronapandemie und des möglichen Rückgriffs einzelner Haushalte auf Sparguthaben ein leichter Anstieg des Sparbestands und damit einhergehend der Zinsaufwendungen zu erwarten. Die Verwendung der Spargelder erfolgt analog der Vorjahre zweckgebunden im Rahmen der geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit. Zur Sicherung ihrer Rückzahlungsverpflichtung bei gekündigten Spareinlagen hält die Genossenschaft eine ausreichende Menge liquider Mittel vor. Angesichts des prognostizierten

Geschäftsverlaufs ist die Rentabilität der Spareinrichtung gewährleistet.

Der nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellte Wirtschaftsplan weist für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,50 MEuro aus, der sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammensetzt:

	Plan 2021 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	21.518
Instandhaltungsaufwendungen	5.180
Abschreibungen	6.853
Zinsaufwendungen	2.688
Personalaufwand	3.631

Die Genossenschaft fokussiert sich weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes durch umfassende Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen. 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 wieder in 2021 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 einer sozialverträglichen und angemessenen Miete.

Gemäß Investitionsplan sollen in 2021 insgesamt 33,5 MEuro verausgabt werden. Hiervon entfal-

len 3,9 MEuro auf bestandserhaltende Maßnahmen, 20,6 MEuro auf die Modernisierung und 9,0 MEuro auf Neubauvorhaben. Für 2021 weist die Planbilanz einen Rückgang der Eigenkapitalquote auf 30,2 Prozent aus. Auf Basis der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2021 bis 2026 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 jedoch Prognosen mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Eine negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleichwohl ist angesichts der prognostizierten starken Wohnraumnachfrage in Frankfurt am Main, der soliden Ertragslage, der geplanten Investitionen in die Wohnungsbestände sowie der Optimierung der Prozessabläufe davon auszugehen, dass sich die Genossenschaft auch weiterhin positiv entwickelt.

Frankfurt am Main, den 17. März 2021 Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski

Schumacher / Len

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	Aktiva	Euro	31.12.20 Euro	31.12.19 Euro
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		10.278,00	12.490,69
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.838.461,17		173.204.244,43
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.843.803,26		2.682.018,75
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	271.128,62		186.285,12
6.	Anlagen im Bau	1.720.536,80		0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	452.604,94	181.094.048,95	613.853,72
III.	Finanzanlagen			
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	400.000,00		686.190,00
2.	Andere Finanzanlagen	2.556,46	402.556,46	2.556,46
	Anlagevermögen insgesamt		181.506.883,41	178.355.153,33
В.	Umlaufvermögen			
I.	Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	7.287.592,18		7.462.798,97
2.	Andere Vorräte	167.043,14	7.454.635,32	205.883,93
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	248.867,40		92.721,24
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	856.580,06	1.105.447,46	337.198,76
III.	Flüssige Mittel			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.966.536,41	934.212,51
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Geldbeschaffungskosten	25,00		1.756,50
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.125,82	11.150,82	11.110,24
			192.044.653,42	187.400.835,48

	Passiva	Euro	31.12.20 Euro	31.12.19 Euro
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	269.125,00		316.875,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	11.664.406,48		11.288.964,12
3.	aus gekündigten Anteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 7.243,52 (i.V. € 9.011,98))	8.500,00	11.942.031,48	5.375,00
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 209.544,80 (i.V. € 349.550,56)	6.833.811,02		6.624.266,22
2.	Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 0,00 (i.V. € 0,00)	1.583.472,41		1.583.472,41
3.	Freie Rücklagen davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 1.660.123,92 (i.V. € 2.923.208,77)	42.509.530,48	50.926.813,91	40.849.406,56
III.	Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	2.095.448,00		3.495.505,60
2.	Einstellung in die Rücklagen	1.869.668,72	225.779,28	3.272.759,33
	Eigenkapital insgesamt		63.094.624,67	60.891.105,58
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellung für Pensionen	11.153.444,00		10.728.600,00
2.	Steuerrückstellungen	5,00		20.610,00
3.	Sonstige Rückstellungen	711.902,21	11.865.351,21	810.413,03
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.338.093,90		69.090.224,50
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.587.590,82		6.934.617,72
3.	Spareinlagen	29.449.624,37		26.413.238,89
4.	Erhaltene Anzahlungen	7.821.305,42		7.784.241,70
5.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	816.334,53		637.515,38
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.732.712,50		3.434.913,22
7.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 71.529,57 (i.V. € 69.229,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.989,48 (i.V. € 6.149,79)	337.916,00	117.083.577,54	654.255,46
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			
	Rechnungsabgrenzungsposten	1.100,00	1.100,00	1.100,00
			192.044.653,42	187.400.835,48

Gewinn- und Verlustrechnung

	ir die Zeit vom Januar bis 31. Dezember 2020	Euro	2020 Euro	2019 Euro
1.	Umsatzerlöse			
a)	aus der Hausbewirtschaftung	28.262.243,92		27.577.491,19
b)	aus Betreuungstätigkeit	35.886,54		35.886,55
c)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.267,20	28.377.397,66	79.267,20
2.	Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-175.206,79	373.251,03
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		732.780,46	1.534.584,76
4.	Sonstige betriebliche Erträge		804.110,56	226.983,67
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a)	für Hausbewirtschaftung	12.963.711,25	12.963.711,25	11.731.053,17
6.	Rohergebnis		16.775.370,64	18.096.411,23
7.	Personalaufwand			
a)	Löhne und Gehälter	2.585.780,72		2.485.183,58
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 161.449,85 (i.V. € 376.972,85)	620.757,18	3.206.537,90	818.521,63
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.253.634,28	6.017.777,36
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.879.899,52	1.570.463,70
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13.520,80		19.865,66
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung von Rückstellungen € 0,00 (i.V. € 0,00)	146,99	13.667,79	34,44
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 1.028.697,36 (i.V. € 1.138.163,59)	2.613.024,40	2.613.024,40	2.865.534,52
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		11,60	115.761,34
14.	Ergebnis nach Steuern		2.835.930,73	4.243.069,20
15.	Sonstige Steuern		740.482,73	747.563,60
16.	Jahresüberschuss		2.095.448,00	3.495.505,60
17.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		1.869.668,72	3.272.759,33
18.	Bilanzgewinn		225.779,28	222.746,27

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 2020 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.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden erhaltene Baukostenzuschüsse in Höhe von 775.111,11 Euro sowie Tilgungszuschüsse in Höhe von 750.000,00 Euro von den zugehörigen Herstellungskosten abgesetzt.

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

Die Anderen Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens

erfolgte zum nicht die Anschaffungskosten übersteigenden Buchwert. Dieser entspricht höchstens dem Nominalwert dieser festverzinslichen Wertpapiere. Dem Buchwert von 120.000,00 Euro bei zwei Wertpapieren steht zum 31.12.2020 ein Börsenkurs von 119.324,60 Euro gegenüber.

Eine Bewertung zum niedrigeren Börsenkurs erfolgte nicht, da es der langjährigen Anlagestrategie entspricht, alle Wertpapiere bis zur Endfälligkeit zu halten. Die Rückzahlung erfolgt dann zum Nominalwert.

Die planmäßige Rückzahlung dieser Wertpapiere ist am 08.10.2021 beziehungsweise am 20.06.2022 vorgesehen.

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

Bei Immateriellen Vermögensgegenständen wird eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren zu Grunde gelegt.

- Für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten ergibt sich die Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und dem Verwaltungsgebäude, 50 Jahre bei Tiefgaragen und Sozialpavillon und 10 Jahre bei Garagen. Bei umfangreichen Modernisierungen wird die Nutzungsdauer gemäß ARVGA-NRW (nach Sprengnetter) von Fall zu Fall auf bis zu 40 Jahre verlängert.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde gemäß ihrer zu erwartenden Lebensdauer von 3 bis 14 Jahren linear abgeschrieben.
- Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die im Geschäftsjahr mit Anschaffungskosten zwischen 250,01 Euro und 1.000,00 Euro erworben wurden, sind in einem Sammelposten erfasst, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

2.2 Bewertungsmethoden des Umlaufvermögens

Vorräte

Bei den Unfertigen Leistungen erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Anderen Vorräte sind zu ihren Anschaffungskosten bewertet. Die Heizmaterialien wurden unter Anwendung des Fifo-Verfahrens bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel wurden zum Nominalwert bewertet.

Geldbeschaffungskosten

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

2.3 Bewertungsmethoden der Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafel 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 2,34 % (Stand 30.11.2020, Restlaufzeit 15 Jahre). Gehalts- und Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2 % p. a. berücksichtigt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 1.466.739,00 Euro.

Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet



3 Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

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

Anlagengitter		Ans	chaffungs- und I	Herstellungsko	sten			Absch	reibungen	
	Stand 01.01. Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Um- buchungen Euro	Stand 31.12. Euro	Stand 01.01.	Veränd. i. Z. m. Abgänge Euro	Abschrei- bungen des Gj. Euro	Stand 31.12. Euro	Buchwert Stand 31.12. Euro
I. Immaterielle Vermögensgegen- stände	189.097,70	2.407,00	0,00	0,00	191.504,70	176.607,01	0,00	4.619,69	181.226,70	10.278,00
II. Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	279.883.971,82	9.112.085,82	1.725.914,96	215.807,23	287.485.949,91	106.679.727,39	69.415,99	6.037.177,34	112.647.488,74	174.838.461,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.318.882,38	285.749,98	0,00	0,00	4.604.632,36	1.636.863,63	0,00	123.965,47	1.760.829,10	2.843.803,26
3. Grundstücke ohne Bauten	135.927,39	0,00	0,00	0,00	135.927,39	0,00	0,00	0,00	0,00	135.927,39
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	831.586,77	0,00	0,00	0,00	831.586,77	0,00	0,00	0,00	0,00	831.586,77
5. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	1.219.809,90	181.877,69	57.867,07	0,00	1.343.820,52	1.033.524,78	48.704,66	87.871,78	1.072.691,90	271.128,62
6. Anlagen im Bau	0,00	1.447.726,89	0,00	272.809,91	1.720.536,80	0,00	0,00	0,00	0,00	1.720.536,80
7. Bauvorbereitungs- kosten	613.853,72	327.368,36	0,00	-488.617,14	452.604,94	0,00	0,00	0,00	0,00	452.604,94
	287.004.031,98	11.354.808,74	1.783.782,03	0,00	296.575.058,69	109.350.115,80	118.120,65	6.249.014,59	115.481.009,74	181.094.048,95
III. Finanzanlagen										
Wertpapiere des Anlagever- mögens	701.231,90	0,00	290.753,64	0,00	410.478,26	15.041,90	4.563,64	0,00	10.478,26	400.000,00
2. Andere Finanzan- lagen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.556,46
	703.788,36	0,00	290.753,64	0,00	413.034,72	15.041,90	4.563,64	0,00	10.478,26	402.556,46
	287.896.918,04	11.357.215,74	2.074.535,67	0,00	297.179.598,11	109.541.764,71	122.684,29	6.253.634,28	115.672.714,70	181.506.883,41

[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: [A.II.2.]

	WE	Läden	Büros	Garagen, Ein- und Abstellplätze	SME	Buchwert am 31.12.2020 Euro
vor 21.6.1948 erstellt	1.346	5	1		153	68.852.058,28
nach 20.6.1948 erstellt	2.971	8	10	967	12	105.986.402,89
	4.317	13	11	967	165	174.838.461,17

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

Verwaltungsgebäude (Büro)	Frankfurt am Main, Großer Hirschgraben 20–26	1
Pavillon	Frankfurt am Main, Berliner Str. 70	1
Sozialpavillon	Frankfurt am Main, Am Erlenbruch 26	1
Abstellplätze (Quartiersparkplatz)	Frankfurt am Main, Reichelstr.	11
Garagen	Steinbach i. Ts., Frankfurter Str. 17a	20

- [A.II.3.] Ein nicht bebaubares Grundstück in Frankfurt am Main, Ginnheim mit 1.038 m² sowie zwei nicht bebaubare Grundstücke in Frankfurt am Main, Seckbach mit 1.102 m² und 1.160 m² sind im Bilanzposten **Grundstücke ohne Bauten** erfasst.
- [A.II.4.] Bei dem Bilanzposten **Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** handelt es sich um die in Erbbaurecht an Eigentümergemeinschaften vergebenen Grundstücke in Steinbach (Taunus), Im Wingertsgrund 7/9 mit 2.467 m², Im Wingertsgrund 11 mit 1.577 m² und Im Wingertsgrund 7/9 11 mit 1.035 m².
- [A.II.6.] Unter **Anlagen im Bau** sind die für die Neubaumaßnahmen Schulze-Delitzsch-Straße 22-28 sowie Parkdeck Wingertstraße angefallenen Kosten erfasst.
- [A.II.7.] Erfasst sind bei den **Bauvorbereitungskosten** bereits angefallene Aufwendungen für zukünftig geplante Maßnahmen.
- [A.III.1.] Unter **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden ausschließlich die zur Anlagensicherung der Spareinlagen angeschafften festverzinslichen Wertpapiere ausgewiesen.
- [A.III.2.] Der Anteil am Gesellschaftskapital bei der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH ist unter dem Bilanzposten Andere Finanzanlagen erfasst.
- [B.I.1.] Unter Unfertige Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.
- [B.I.2.] Unter Andere Vorräte sind die Heizölvorräte, das Instandhaltungsmaterial und sonstige Vorräte erfasst.
- [B.II.1.] Die **Forderungen aus Vermietung** resultieren ausschließlich aus zum Jahresende bestehenden rückständigen Mieten, Gebühren und Umlagen. Diese Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.
- [B.II.2.] Bei dem Bilanzposten **Sonstige Vermögensgegenstände** handelt es sich um aufgelaufene Erträge sowie um andere Forderungen.

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

	Euro	Euro
Frankiermaschine		1.540,16
Guthaben bei Kreditinstituten:		
Girokonten	1.964.996,25	
Tagesgeldkonto	0,00	1.964.996,25
		1.966.536,41

3.2 Passiva

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

Rückstellungsspiegel	Stand 01.01.	Zuführung	Inanspruch- nahme	Auflösung	Umglie- derung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Rückstellung für Pensionen	10.728.600,00	1.137.066,61	407.918,01	304.304,60	0,00	1.027.825,00	11.153.444,00
II. Steuerrückstellungen	20.610,00	0,00	20.605,00	0,00	0,00	0,00	5,00
III. Sonstige Rückstellungen							
1. Rückstellung für er- brachte Leistungen	402.755,18	270.000,00	288.422,25	114.332,93	0,00	0,00	270.000,00
2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	71.121,20	65.000,00	66.973,11	968,09	0,00	0,00	68.180,00
3. Prozesskosten	13.348,14	0,00	4.579,17	0,00	0,00	0,00	8.768,97
4. Urlaubsrückstellungen	25.222,00	45.192,00	25.222,00	0,00	0,00	0,00	45.192,00
5. Aufbewahrungskosten	164.599,51	6.230,73	0,00	0,00	0,00	872,36	170.830,24
6. Berufsgenossen- schaftsbeitrag	19.300,00	22.600,00	19.300,00	0,00	0,00	0,00	22.600,00
7. Bonus- / Zuwachs- sparen	99.067,00	40.677,00	27.038,00	1.375,00	0,00	36,00	111.331,00
8. Interne Jahres- abschlusskosten	15.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00
	810.413,03	464.699,73	446.534,53	116.676,02	0,00	908,36	711.902,21
	11.559.623,03	1.601.766,34	875.057,54	420.980,62	0,00	1.028.733,36	11.865.351,21

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

Verbindlichkeitenspiegel	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
gegenüber Kreditinstituten	70.338.093,90	4.801.550,56	18.152.437,51	47.384.105,83	70.140.720,06	Grundpfandrechte
im Vorjahr	69.090.224,50	6.974.262,47	15.484.351,92	46.631.610,11	68.886.155,84	Grundp fand rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	6.587.590,82	431.832,11	1.342.172,81	4.813.585,90	6.587.590,82	Grundpfandrechte
im Vorjahr	6.934.617,72	444.594,28	1.333.970,13	5.156.053,31	6.934.617,72	Grundpfandrechte
Spareinlagen	29.449.624,37	19.019.860,67	10.351.607,19	78.156,51		
im Vorjahr	26.413.238,89	13.490.981,28	12.870.679,60	51.578,01		
Erhaltene Anzahlungen	7.821.305,42	7.821.305,42				
im Vorjahr	7.784.241,70	7.784.241,70				
aus Vermietung	816.334,53	816.334,53				
im Vorjahr	637.515,38	637.515,38				
aus Lieferungen und Leistungen	1.732.712,50	1.727.485,42	5.227,08			
im Vorjahr	3.434.913,22	3.434.913,22	0,00			
Sonstige	337.916,00	275.091,30	2.581,84	60.242,86		
im Vorjahr	654.255,46	591.660,19	2.261,47	60.333,80		
	117.083.577,54	34.893.460,01	29.854.026,43	52.336.091,10	76.728.310,88	
im Vorjahr	114.949.006,87	33.358.168,52	29.691.263,12	51.899.575,23	75.820.773,56	

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

	Euro
Bauleistungen	1.119.372,90
Instandhaltungsleistungen	237.616,17
Betriebskosten	256.870,46
Sonstige Lieferungen und Leistungen	118.852,97
	1.732.712,50

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

4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Euro
Sollmieten	20.705.918,29
Gebühren und Umlagen	7.556.325,63
	28.262.243,92

- [1.b] Bei **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkei**t handelt es sich um die der AWO Frankfurt am Main e. V. für das Geschäftsjahr in Rechnung gestellten Geschäftsbesorgungsgebühren.
- [1.c] Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Erbbauzinsen	43.627,20
Erlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	35.640,00
	79.267,20

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

[3.] Unter Andere aktivierte Eigenleistungen werden ausgewiesen:

	Euro
Verwaltungsleistungen	174.269,20
Architektenleistungen	558.511,26
	732.780,46

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

	Euro
Auflösung von Rückstellungen	306.647,69
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	5,08
aus früheren Jahren	284.551,76
Versicherungsentschädigungen	161.862,64
Kostenerstattungen durch Mieter	14.196,64
Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen	420,29
Erstattung Miet- und Räumungsklagen	3.321,28
Sonstige	33.105,18
	804.110,56

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

	Euro	Euro
umlagefähige Betriebskosten	7.058.501,54	
nicht umlagefähige Betriebskosten	133.338,87	7.191.840,41
Instandhaltungskosten		5.137.941,39
Verkehrssicherung		15.487,64
Erbbauzinsen		562.966,25
Miet- und Räumungsklagen		8.270,31
Sonstige Aufwendungen		47.205,25
		12.963.711,25

[9.] Sonstige betriebliche Aufwendungen betreffen:

	Euro	Euro
sächliche Aufwendungen des Betriebs	801.560,72	
sächliche Aufwendungen des Unternehmens	589.774,58	1.391.335,30
Sachkosten Spareinrichtung		54.683,92
Gemeinschaftspflege		36.269,45
Abschreibung auf Forderungen		8.715,50
freiwillige soziale Leistungen		29.191,58
Spenden		23.700,00
Abrisskosten		313.534,96
Kontoführungsgebühren		22.468,81
		1.879.899,52

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

	Euro
Wertpapierzinsen	13.520,80
	13.520,80

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

	Euro
Zinsen aus Forderungen	1,87
Vorschusszinsen gemäß § 22 (3) KWG	145,12
	146,99

[12.] Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen:

	Euro
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	1.393.494,52
Zinsen und Bonusleistungen für Spareinlagen	182.388,67
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	1.731,50
Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen	1.028.697,36
Andere Zinsaufwendungen	6.712,35
	2.613.024,40

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

	Euro
Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) frühere Jahre	11,60
	11,60

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

	Euro
Grundsteuer	733.989,56
Kraftfahrzeugsteuer	2.047,92
Umsatzsteuer	4.445,25
	740.482,73

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 2021 in einem Volumen von 250.642,04 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 31.12.2020 rd. TEUR 5.523.

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

kaufmännische Mitarbeiter	21
technische Mitarbeiter	10
Mitarbeiter im Regiebetrieb und Hausmeister	6
	37

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich zwei kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2020	7.340	451.927	4.587.500,00
Zugang 2020	322	28.114	201.250,00
Abgang 2020	220	13.175	137.500,00
Ende 2020	7.442	466.866	4.651.250,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 375.442,36 Euro im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 63.750,00 Euro erhöht.

Nachtragsbericht

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

Aufsichtsrat

Jürgen Wodsack	Vorsitzender – ab 24.06.2020 stellvertretender Vorsitzender – bis 24.06.2020
Wolfgang Bödicker	stellvertretender Vorsitzender – ab 24.06.2020 Vorsitzender – bis 24.06.2020
Edeltraud Bien-Engelhardt	Schriftführerin
Michael Reul	stellvertretender Schriftführer
Bettina Büttner	
Thorsten Gerhardt	
Birgit Mayer Zühlke	
Andreas Steyer	
Stefan Stöckel	

Vorstand

DiplMath. / DiplPhys. 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 **2.095.448,00 Euro** im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von **1.869.668,72 Euro** in die Ergebnisrücklage einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von **225.779,28 Euro** zur Ausschüttung einer Dividende von **2,00** % auf die am **01.01.2020** dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von **11.288.964,12 Euro** zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 17. März 2021 Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski

Schumacher

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

- 252 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach \S 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.
- 253 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

- 254 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- 255 Die Genossenschaft darf gemäß ihrem satzungsmäßigen Auftrag und nach Zulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht eine Spareinrichtung betreiben.
- 256 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

- 257 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- 258 Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Die Bilanzposten sind ordnungsgemäß bewertet. Die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen sind angemessen.
- 259 Der Lagebericht 2020 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.
- 260 Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.
- 261 Die Ertragslage ist durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnet und wird hauptsächlich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.
- 262 Der Wirtschaftsplan sieht für das Geschäftsjahr 2021 ebenfalls einen Überschuss vor.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- 263 Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.
- 264 Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des KWG. Die Genossenschaft hat die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbare Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.
- 265 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.
- 266 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher beabsichtigter oder unbeabsichtigter falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

• führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Frankfurt am Main, den 09.04.2021

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch Yigit

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen sowie anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet und von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Er hat selbst oder durch seine Ausschüsse die ihm aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge behandelt. Die erforderlichen Beschlüsse wurden in einer Sitzung des Aufsichtsrates und in 5 gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand gefasst. Außerdem fand mit den Prüfern des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. sowie Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes eine Besprechung über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung 2020 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 2020 in der vorgelegten Form festzustellen und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 22. März bis 09. April 2021.

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 09. April 2021

Jürgen Wodsack Vorsitzender





Großer Hirschgraben 20-26 60311 Frankfurt am Main Tel. 069 920719-0 info@vbs-frankfurt.de ww.vbs-frankfurt.de