VBS eG

# Geschäftsbericht 2022

# 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.

**Servicecenter Frankfurt**
Großer Hirschgraben 20–26

**Hausmeisterbüros**
Riederwald 1, Am Erlenbruch 24
Riederwald 2, Schulze-Delitzsch-Straße 1
Preungesheim, Homburger Landstraße 67
Rödelheim, Lohoffstraße 2
Ginnheim, Reichelstraße 50
Hessenring 2

**Servicebüro Steinbach**
Hessenring 2

**Betreuungsbüros Seniorenwohnanlagen**
Ginnheim, Reichelstraße 50
Riederwald, Schulze-Delitzsch-Straße 11
Steinbach, Birkenweg 3a

## Kennzahlen im Jahresvergleich

| Kennzahlen zum 31.12. | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Mitglieder | 7.478 | 7.453 |
| Geschäftsanteile | 486.584 | 476.451 |
| Geschäftsguthaben | 12.452,5 T€ | 12.217,5 T€ |
| Spareinlagen | 35.316,1 T€ | 34.443,7 T€ |
| Wohnungsbestand<br>*davon mit Mietpreisbindung* | 4.330<br>887 | 4.317<br>961 |
| Mitarbeitende (Durchschnitt) | 40 | 39 |
| Bilanzsumme | 220.756,6 T€ | 204.242,4 T€ |
| Anlagevermögen | 204.005,7 T€ | 192.923,7 T€ |
| Eigenkapital | 68.434,0 T€ | 65.176,2 T€ |
| Rohergebnis | 18.606,2 T€ | 17.283,7 T€ |
| Ergebnis nach Steuern | 4.023,0 T€ | 2.777,5 T€ |
| Jahresüberschuss | 3.256,1 T€ | 2.031,8 T€ |

# Inhalt

Lagebericht 7

Jahresabschluss 27

- Bilanz zum 31. Dezember 2022
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Anhang zum Jahresabschluss 31

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 42

Bericht des Aufsichtsrates 47

Lagebericht

# 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 (Taunus) sowie das Geschäftsmodell der Genossenschaft sprechen für sich.

## Geschäftsverlauf

### Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 Prozent zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 Prozent zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 Prozent gesunken. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Mrd. Euro.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 Prozent ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 Prozent. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 Prozent erhöht. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland verteuerten sich im Jahresmittel um 16,4 Prozent. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Pandemie sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch gestiegene Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 Prozent. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 Prozent sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. Euro. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 Prozent der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 Prozent des Bruttoinlandsproduktes.

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 Prozent weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Mit voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: – 4,6 Prozent). Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 Prozent) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 Prozent) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können.

# Lagebericht

## Hessen und Metropolregion Rhein-Main

Der hessische Arbeitsmarkt erwies sich in 2022 mit einem Durchschnittswert von rund 164.500 Arbeitslosen trotz der Folgen der Corona-Pandemie, des Kriegs in der Ukraine und der daraus entstandenen Energiekrise als robust. Die Arbeitslosenquote verzeichnete im Jahresdurchschnitt 2022 einen Rückgang auf 4,8 Prozent (2021: 5,2 Prozent). Zugleich nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu; zum Jahresende 2022 gab es sogar mehr Beschäftigte als vor der Corona-Pandemie. Insgesamt gingen in 2022 in Hessen 3,55 Millionen Menschen einer Erwerbstätigkeit nach, das entspricht gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von 1,3 Prozent. Gleichzeitig spitzte sich der Fachkräftemangel in Rhein-Main weiter zu; zum Jahresende 2022 fehlten rund 132.000 Fachkräfte. Einer Konjunkturumfrage der IHK Frankfurt zufolge sehen 54 Prozent der Betriebe in der Metropolregion den Fachkräftemangel als Risiko für die weitere wirtschaftliche Entwicklung an. Die Fachkräftelücke könnte bis zum Jahr 2035 auf 461.000 Männer und Frauen anwachsen, sofern keine geeigneten Maßnahmen ergriffen werden.

In Hessen wurden im vergangenen Jahr rund zehn Prozent weniger Wohnungen neu genehmigt als im Vorjahr. Das Statistische Landesamt meldete 25.059 Baugenehmigungen, 2.654 weniger als 2021. Zum Jahresende 2022 war der Einbruch besonders stark: Die Genehmigungen gingen um 17 Prozent zurück.

Im hessischen Wohnungsbau sind die Baupreise in 2022 stark gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes verteuerte sich der Neubau von Wohnungen um 13,8 Prozent. Eine derartige Preissteigerung gab es zuletzt vor 52 Jahren. Einen deutlichen Anstieg verzeichneten auch die Bauleistungen zu den Außenanlagen für Wohngebäude, sie stiegen um 18,1 Prozent. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden kletterten im Jahresvergleich um 12,8 Prozent. Die rasante Entwicklung führen die Statistiker vor allem auf die gestiegenen Rohstoff- und Energiepreise zurück. Bereits 2021 lag die Teuerung wegen pandemiebedingter Lieferengpässe bei rund acht Prozent.

Die Preisentwicklung in Kombination mit einer unzureichenden Förderpolitik des Bundes – die Neubauförderung wurde von mehr als 10 Mrd. Euro in 2022 auf 1,1 Mrd. Euro für 2023 reduziert – sowie den höheren Zinsen an den Kapitalmärkten führen dazu, dass auch in Hessen immer mehr Akteure ihre Bauvorhaben überdenken. Laut einer im Berichtsjahr durchgeführten Mitgliederbefragung des VdW südwest wollen 70 Prozent der Wohnungsunternehmen in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland ihre Neubau- und Modernisierungsprojekte zum Teil verschieben.

Die gestiegenen Kosten im Neubausegment wirken sich auch auf die Kaufpreise von Wohnungen und Häusern aus. Nach Angaben der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte in Hessen ging in 2022 zwar die Zahl der Verkäufe um rund 25 Prozent zurück, die Preise hingegen zogen weiter an: Für ein freistehendes Einfamilienhaus in Südhessen mussten die Käufer rund zehn Prozent mehr als im Vorjahr bezahlen, eine Eigentumswohnung (ohne Neubau) verteuerte sich um etwa elf Prozent. Die Zahlen basieren auf den im Jahr 2022 abgeschlossenen Kaufverträgen.

In Frankfurt waren die Preise für Eigentumswohnungen in 2022 rückläufig, wie die jährliche Auswertung der notariell beurkundeten Kaufverträge durch den Gutachterausschuss ergab. Im Schnitt kostete eine Wohnung 6.150 Euro pro Quadrameter und damit 340 Euro weniger als im Jahr zuvor. Eine Ausnahme hiervon bildeten die Neubauwohnungen, deren Preise mit einem Plus von 0,4 Prozent auf 8.280 Euro je Quadratmeter weitgehend stabil blieben. Insgesamt wurden 2022 in Frankfurt 2.212 Wohnungen verkauft, 30 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Großteil der Verkäufe entfiel auf die Kategorie bis 5.000 Euro, während die Transaktionen in der Preisklasse zwischen 5.000 und 10.000 Euro am deutlichsten zurückgingen. Eigenheime spielten auf dem Frankfurter Markt in 2022 eine noch geringere Rolle als in den Vorjahren; nur 408 Einheiten wurden verkauft, gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang von 25 Prozent. Die Preise für Wohnbauland stagnierten, betrugen aber für Mehrfamilienhäuser in sehr guter Lage immer noch mehr als 4.000 Euro je Quadratmeter.

Gemäß einer Auswertung der gängigen Immobilienportale wurden Frankfurter Mietwohnungen in 2022 zu durchschnittlich 13,50 Euro angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Wert leicht um ein Prozent zurückgegangen. Unter den 79 untersuchten Großstädten ist Frankfurt die einzige Stadt, deren Mietentwicklung rückläufig war. Schon für 2021 war eine Stagnation verzeichnet worden.

### Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie

Auch im dritten 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.

### Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022 zeigt die nachfolgende Übersicht:

| | Wohnungen | Garagen / Einstellplätze | Gewerblich genutzte Einheiten | Sonstige Mieteinheiten |
|---|---|---|---|---|
| **Bestand am 31.12.2021** | 4.317 | 1.088 | 26 | 165 |
| **Zugang 2022** | 14 | 0 | 1 | 0 |
| **Abgang 2022** | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **Bestand am 31.12.2022** | **4.330** | **1.088** | **27** | **165** |

Der gesamte Objektbestand befindet sich in Frankfurt am Main und in Steinbach (Taunus). Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2022 noch 887 Wohneinheiten.

### Neubautätigkeit

Neben der Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investierte die Genossenschaft auch in 2022 in den Bau neuer Wohnungen. Die zu Jahresbeginn 2021 gestartete Aufstockungsmaßnahme Mahräckerstraße 1–7, Guaitastraße 18–24 und Reichelstraße 10–16 im Stadtteil Ginnheim, die mit einer energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude einhergeht, konnte im Berichtsjahr weitestgehend abgeschlossen werden. Die 14 neu entstandenen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen wurden Zug um Zug vermietet. Die Fertigstellung des gesamten Gebäude- und Freiflächenkomplexes ist für das Frühjahr 2023 geplant.

Nach dem Abriss des Bestandsgebäudes in der Schulze-Delitzsch-Straße 22–28 im Stadtteil Riederwald kamen in 2022 die Arbeiten am Neubau mit insgesamt 16 familienfreundlichen Wohnungen planmäßig voran. Mit ihrer Fertigstellung ist im Frühjahr 2023 zu rechnen. Fortgesetzt wurden in 2022 auch die kombinierte Modernisierungs-, Neubau- und Aufstockungsmaßnahme im Hessenring 6–14 in Steinbach (Taunus) mit insgesamt 22 neuen Wohnungen, deren Fertigstellung ebenso für das Frühjahr 2023 vorgesehen ist.

**Modernisierungs- und Neubauprojekte (Fremdkosten)**

| Liegenschaft | Maßnahme | Kosten [T€] |
|---|---|---|
| Restkosten Guaitastraße 26–32 | Energetische Modernisierung | 4 |
| Restkosten Kölner Straße 16–22 | Energetische Modernisierung | 15 |
| Reichelstraße 10–16 / Mahräckerstraße 1–7 / Guaitastraße 18–24 | Energetische Modernisierung einschl. Aufstockung | 5.331 |
| Schulze-Delitzsch-Straße 22–28 | Neubau | 2.936 |
| Hessenring 8a | Neubau | 3.111 |
| Hessenring 6–14 | Energetische Modernisierung einschl. Aufstockung und Neubau | 1.914 |
| Wingertstraße | Neubau Parkdeck | 99 |
| Kühhornshofweg 2–6, Francstraße 1, Am Steinernen Stock 4 | Energetische Modernisierung einschl. Aufstockung | 706 |
| Marburger Str. 8–16 | Energetische Modernisierung | 1.527 |
| Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften und Sonstiges | | 2.879 |
| | | **18.522** |

Auf Grundlage der strategischen Entscheidung von Aufsichtsrat und Vorstand, sich auf absehbare Zeit vollumfänglich auf die Erreichung der Klimaschutzziele im Bestand zu konzentrieren und die Mittel dahingehend zu bündeln, wurde im Berichtsjahr die energetische Modernisierung und Aufstockung der Liegenschaften Kühhornshofweg 2–6, Francstraße 1 und Am Steinernen Stock 4 im Stadtteil Nordend in Angriff genommen. Das Vorhaben umfasst insgesamt 39 Bestandswohnungen sowie 8 Neubauwohnungen, die im Rahmen des zwischenzeitlich etablierten und bewährten Aufstockungskonzepts entstehen. Nach ihrer Fertigstellung im Spätsommer 2024 werden die Gebäude den Energieeffizienzstandard 55 gemäß KfW-Richtlinien aufweisen.

## Modernisierung / Instandhaltung

Den Schwerpunkt der Modernisierungsarbeiten bilden weiterhin Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Grundlage hierfür ist die vom Vorstand im Berichtsjahr erarbeitete Klimaschutzstrategie, welche bis 2045 eine Reduzierung der gebäudebezogenen $CO_2$-Emissionen um 77 Prozent (gegenüber dem Basisjahr 1990) zum Ziel hat und bis dahin entsprechende Etappenziele vorsieht.

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





**Instandhaltungsprojekte (Fremdkosten)**

| Liegenschaft | Maßnahme | Kosten [T€] |
|---|---|---|
| Diverse | Brandschutzertüchtigung | 108 |
| | Maßnahmen Verkehrssicherheit | 30 |
| | Anlage Müllplätze | 35 |
| | Mieterindividuelle Maßnahmen | 56 |
| | Budget Mietervertreter | 206 |
| | Spielplatzerneuerung Hessenring | 84 |
| | Erneuerung Aufzüge in Ginnheim | 282 |
| | Fallrohre Berliner Straße 58, Keller | 66 |
| | Gehwege Herzbergstraße 5–9 | 45 |
| | Druckerhöhungsanlagen | 106 |
| Sonstiges (Kanalsanierungen, Rückstauklappen, Wegeanschluss Hessenring usw.) in verschiedenen Liegenschaften | | 339 |
| Modernisierung einzelner Wohnungen und Wiederherrichtung nach Mieterwechsel in verschiedenen Liegenschaften | | 1.088 |
| Lfd. Instandhaltung | | 2.009 |
| | | **4.454** |

Grundsätzlich strebte die Genossenschaft auch in 2022 bei den energetischen Modernisierungen mindestens die Grenzwerte für Neubauten gemäß jeweils gültigem GEG an. Mit Blick auf die konkurrierenden Wohnungsanbieter im Raum Frankfurt tragen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auch maßgeblich zur Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft bei und stellen die langfristige Vermietbarkeit des Immobilienbestandes sicher.

Der Tabelle „Modernisierungs- und Neubauprojekte (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 beziehungsweise den Einbau einer Etagenheizung, die Erneuerung des Bades, der Fenster, Fußböden und Türen sowie die Installation einer neuen Elektrounterverteilung.

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

Die Aufwendungen beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 4.660 T€ (im Vorjahr 5.800 T€). Darin enthalten waren Fremdleistungen von Handwerkern in Höhe von 4.454 T€ (im Vorjahr 5.557 T€) und Eigenleistungen der Techniker und Regiearbeiter in Höhe von 206 T€ (im Vorjahr 243 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 2022 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 mehr als 80 Quadratmetern Wohnfläche stark nachgefragt. Die Genossenschaft profitiert daher von ihrem breit gefächerten Wohnungsangebot sowie ihrer nachfrageorientierten Neubautätigkeit.

Im Berichtsjahr endeten 261 Dauernutzungsverträge (2021: 304), so dass die Fluktuationsrate 6,03 Prozent (2021: 7,04) betrug. Dem stehen 291 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 31.12.2022 waren 44 Wohnungen unbewohnt (2021: 66). Die Gesamtleerstands-Quote betrug somit lediglich 1,02 Prozent. Nach Abzug der zum Stichtag bereits weitervermieteten 27 Wohnungen ergibt sich eine reale Leerstands-Quote von 0,39 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 7,12 EUR/m² (2021: 6,89 EUR/m²), die Bruttokaltmiete bei 9,26 EUR/m² (2021: 9,01 EUR/m²). Die Erhöhung beruht auf angepassten Wiedervermietungsmieten nach Mieterwechsel. Das für das Berichtsjahr turnusmäßige Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 BGB wurde unter Anwendung der genossenschaftlichen Mietpreisrichtlinie planmäßig zum 1. Mai 2022 durchgeführt.

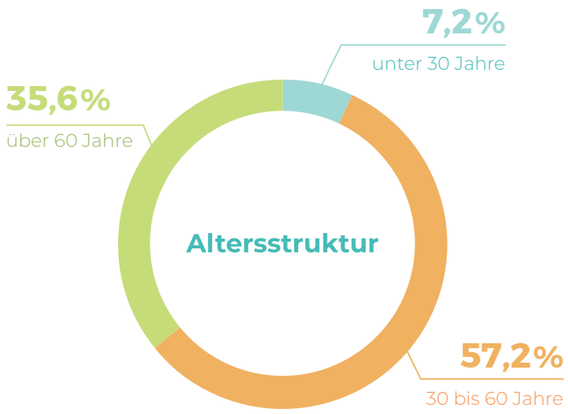
Lagebericht

Durchschnittsmieten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/m²)

| | 2022 EUR p.m. | 2021 EUR p.m. | 2020 EUR p.m. |
|---|---|---|---|
| Nettokaltmiete | 7,12 | 6,89 | 6,71 |
| kalte Betriebskosten | 2,14 | 2,12 | 2,07 |
| **Bruttokaltmiete** | **9,62** | **9,01** | **8,78** |

### Spareinrichtung

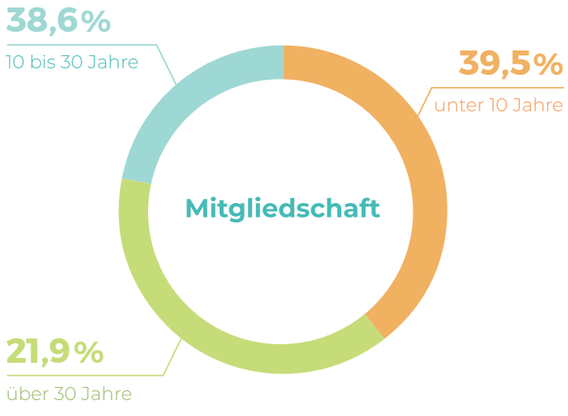
Ein weiterer Schwerpunkt lag auch im Berichtsjahr erneut auf der Stärkung der genossenschaftseigenen Spareinrichtung. Der im Berichtszeitraum noch einmal leicht gestiegene Einlagenbestand zeigt die Bedeutung der Spareinrichtung für die sparenden Mitglieder und deren Angehörige, aber auch für die Genossenschaft. 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 7.478 Mitgliedern im abgeschlossenen Geschäftsjahr wieder leicht gestiegen. Die Dauer der Mitgliedschaften hat sich mit durchschnittlich 19 Jahren leicht erhöht. Das Durchschnittsalter der Mitglieder beträgt rund 54 Jahre.

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








## Darstellung der Lage

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.256 T€ erwirtschaftet. Das entspricht einem Anstieg von 1.224 T€ gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt das Ergebnis auch über der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2022.

Die Umsatzerlöse belaufen sich hierbei auf 30.152 T€. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg von 1.188 T€, der im Wesentlichen aus höheren Sollmieterträgen resultiert. Die Berechnung der Grundmieten erfolgt nach transparenten Grundregeln, welche durch die Genossenschaftsorgane festgelegt wurden. Diese berücksichtigen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft und garantieren den Mitgliedern langfristig sozialverträgliche Mieten spürbar unterhalb der Marktmieten. Die Genossenschaft nimmt eine regelmäßige Überprüfung der Grundmieten gemäß diesen Grundregeln vor.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um 1.257 T€ auf 12.502 T€ gesunken. Hierbei haben sich auch die abgerechneten Betriebskosten um 295 T€ auf 7.062 T€ reduziert. Die umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft senken den Energiebedarf nachhaltig, obwohl diese teilweise mit neuen Betriebskostenpositionen für Wartung und Unterhaltung der eingesetzten Anlagen verbunden sind. Die Instandhaltungskosten sind um 1.104 T€ auf 4.454 T€ gesunken.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 3.864 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 325 T€ erhöht.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um 346 T€ auf 7.018 T€ gestiegen. Das entspricht im Wesentlichen dem Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen. Grund hierfür sind die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen, die über die Restnutzungsdauer abgeschrieben werden. Auch für die kommenden Jahre sind umfangreiche Investitionen vorgesehen, daher wird sich diese Entwicklung fortsetzen.

Für Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind 1.927 T€ angefallen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang um 673 T€. Bedingt durch das gestiegene Zinsniveau hat sich hierbei die Aufzinsung von Rückstellungen um 655 T€ reduziert.

Mit ihrer eigenen Spareinrichtung steht der Genossenschaft im Rahmen der genossenschaftlichen Selbsthilfe ein effektives Refinanzierungsinstrument zur Verfügung, dessen Einlagenstand abermals eine Steigerung verzeichnen konnte. Die im Geschäftsjahr für Zinsen auf Spareinlagen angefallenen 170 T€ werden nicht an Banken oder andere Finanzierungsinstitute, sondern wieder an die Sparer – Genossenschaftsmitglieder oder deren Angehörige – ausgezahlt.

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr um 16.514 T€ auf 220.757 T€ erhöht.

Auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen um 11.082 T€ angewachsen. Das entspricht einem Anteil von 92,4 Prozent am Gesamtvermögen. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen beträgt der investitionsbedingte Zugang 18.825 T€. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7.018 T€ gegenüber. Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.429 T€ erhöht und ist mit 7,6 Prozent am Gesamtvermögen beteiligt.

Auf der Passivseite ist das Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr um 3.258 T€ gestiegen. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von 3.256 T€ abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr in Höhe von 233 T€ sowie die Zunahme der Geschäftsguthaben um 235 T€. Die Eigenkapitalquote ist um 0,9 Prozent auf 31,0 Prozent gesunken. Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 732 T€ erhöht. Gemäß versicherungsmathematischem Gutachten wurden hierbei 506 T€ den Pensionsrückstellungen zugeführt. Der Anteil der Rückstellungen am Gesamtkapital beträgt 5,6 Prozent.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 11.597 T€ erhöht. Die Verbindlichkeiten aus der

Dauerfinanzierung sind dabei um 8.684 T€ gestiegen. Der Bestand der Spareinlagen ist um 872 T€ auf 35.316 T€ angewachsen und deckt knapp 26 Prozent der gesamten Verbindlichkeiten ab – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Der Anteil der Verbindlichkeiten am Gesamtkapital beträgt 62,6 Prozent.

### Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Mittelzuflüsse von 14.484 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 9.606 T€ aus der Finanzierungstätigkeit den Mittelabfluss von 18.672 T€ aus der Investitionstätigkeit bei Weitem ausgleichen. Der Finanzmittelbestand hat sich demnach zum Bilanzstichtag um 5.418 T€ auf 8.568 T€ erhöht.

**Kapitalflussrechnung**

| | 2022 (T€) | 2021 (T€) |
|---|---|---|
| Jahresüberschuss | 3.256,1 | 2.031,9 |
| Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A) | + 14.483,7 | + 10.967,9 |
| Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B) | - 18.671,9 | - 18.082,1 |
| Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (C) | + 9.606,4 | + 8.297,0 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C) | 5.418,2 | 1.182,8 |
| **Finanzmittelbestand am 01.01.** | **3.149,3** | **1.966,5** |
| **Finanzmittelbestand am 31.12.** | **8.567,5** | **3.149,3** |

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 Eigentümergrundschulden im Wert von rund 13,7 M€ vor. Insgesamt sichert die Genossenschaft damit 39 Prozent ihres gesamten Einlagenbestandes ab.

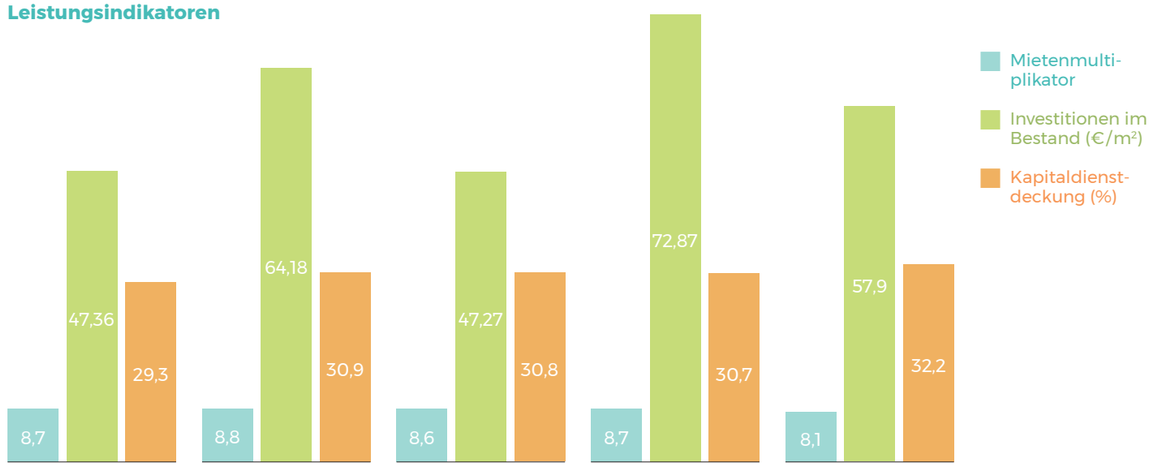




### Finanzielle Leistungsindikatoren

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 Fünfjahresvergleich wie folgt dar:

**Leistungsindikatoren**




Bei einem konservativ angesetzten Mietenmultiplikator von 12 ergeben sich daraus stille Reserven in Höhe von annähernd 74 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

Prognosen zufolge geht die Corona-Pandemie allmählich in eine endemische Lage über. In diesem Zusammenhang ist für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft nur noch mit sehr geringen Risiken zu rechnen; diese betreffen zuvorderst mögliche Mietausfälle bei Gewerberaummietverhältnissen. Bereits seit Jahresbeginn 2021 erschweren im Bausektor steigende Teuerungsraten, eine dynamische Kostenentwicklung und Liefer- sowie Materialengpässe die Kostenkalkulation und verzögern Arbeiten im Rahmen von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Infolge des Ukraine-Kriegs hat die steigende Inflationsrate zwischenzeitlich nahezu alle Lebensbereiche erfasst. Dabei sind die Preissteigerungen auf dem Energiesektor besonders ausgeprägt und haben sowohl unmittelbare Auswirkung auf die genossenschaftlichen Mietverhältnisse in Form von gestiegenen Heiz- und Stromkosten als auch auf die Planungen zur Sicherstellung der Unternehmensliquidität unter Berücksichtigung möglicher Zahlungsausfälle. 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 2022 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 grundsätzlich keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Die fortdauernde, aber in der Dimension rückläufige Corona-Pandemie stellt kein diesbezügliches Risiko dar. Die durch den Ukraine-Krieg stark gestiegenen Energiepreise haben bisher zu keinen Vermietungsschwierigkeiten von genossenschaftlichem Wohnraum geführt. Davon losgelöst sind bei bestehenden Dauernutzungsverhältnissen vereinzelt verzögerte oder unvollständige Mietzahlungen infolge der angepassten Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser und Strom festzustellen. Durch das Forderungsmanagement werden Zahlungsabweichungen aktiv nachverfolgt.

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, die bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege reicht, 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. Sowohl die abflauende Corona-Pandemie als auch die hohe, zuletzt aber wieder etwas nachlassende Preissteigerungsrate werden nach den bisherigen Erfahrungen daran nichts ändern. Gleichwohl können partielle Zahlungsausfälle infolge gestiegener Energiepreise nicht ausgeschlossen werden, weshalb im Wirtschaftsplan für die Jahre 2023 ff. eine angemessene Risikoposition aufgenommen und die Liquiditätsplanung/-vorsorge entsprechend angepasst wurde.

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

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

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

Risiken ergeben sich zudem aus der $CO_2$-Besteuerung und deren eingeschränkter Umlagefähigkeit seit dem 1. Januar 2023. Die Genossenschaft hat diese Steuer in ihrem Wirtschaftsplan für die Jahre 2023 ff. entsprechend dem emissionsbezogenen Stufenmodell berücksichtigt.

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. Die Genossenschaft hat fristgerecht bis zum Stichtag 31.1.2023 sämtliche Angaben für die neue Grundsteuer abgegeben. Für Immobilien in guten Lagen muss mit einer spürbaren Erhöhung der Grundsteuer gerechnet werden.

Die weiterhin hohen Mieten in Frankfurt und deren Folgeerscheinungen, wie etwa die Verdrängung von Bewohnern aus einzelnen Stadtteilen, beobachtet der Vorstand aufmerksam. Mit Blick auf die soziale Durchmischung in den Wohnquartieren ist es von zentraler Bedeutung, dass die Verdrängungseffekte nicht 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 einen 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 und der steigenden Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Zur Vermeidung eines kumulativ auftretenden Zinsänderungsrisikos an einem bestimmten Stichtag werden bei Anschluss- und Umfinanzierungsgeschäften stets unterschiedliche Zinsbindungszeiträume gewählt. Die allgemeine Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Im Berichtsjahr sind neue derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken aus dem operativen Geschäft in Höhe von 4,6 M€ abgeschlossen worden.

Die letzten, zur Liquiditätsreserve dienenden Wertpapieranlagen wurden im Berichtsjahr zum jeweiligen Fälligkeitstermin zurückgeführt. Die Liquiditätsreserve wird bereits seit einiger Zeit über ein Geschäftskonto bei einer Bank sichergestellt, auf das die Genossenschaft im Bedarfsfall jederzeit im Rahmen eines Termin- oder Kontokorrentkredits zugreifen kann.

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

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

### Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Vorstand geht für Frankfurt und Steinbach (Taunus) von einer fortwährend hohen Wohnraumnachfrage aus. Selbst bei einer Stagnation oder einem geringfügigen Sinken der Einwohnerzahlen bleibt das Wohnraumangebot insbesondere im unteren und mittleren Mietpreissegment begrenzt. Hier dürfte auch in 2023 die Nachfrage das Angebot am Markt deutlich übertreffen. Zum Berichtszeitpunkt liegen aus Sicht des Vorstands keine Anzeichen für eine regionale Marktverwerfung infolge der Energiepreisentwicklung vor. Im Gegenteil: Aufgrund der prognostizierten rückläufigen Neubautätigkeit wird sich der Nachfragedruck im Bereich der Bestandsimmobilien noch erhöhen.

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 sowie partielle Zahlungsausfälle infolge gestiegener Energiekosten zurückgehen dürften.

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen angepasst und verbessert. Mit der Klimaschutzstrategie hat der Vorstand erstmals eine kategorische Bewertung der genossenschaftlichen Bestandsobjekte in energetischer Hinsicht vorgenommen und daraus einen konzeptionellen Masterplan bis in das Jahr 2045 entwickelt. Dieser bildet fortan die Basis für die Investitionsentscheidungen in den genossenschaftlichen Immobilienbestand. Die Rahmenbedingungen für diese notwendigen Investitionen haben sich gegenüber den Vorjahren spürbar verschlechtert: Stark gestiegene Baupreise, die Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten und eine veränderte Förderkulisse machen eine detaillierte Prüfung und Abwägung des jeweiligen Investitionsvorhabens notwendig; dies auch stets mit Blick auf die Sozialverträglichkeit und Bezahlbarkeit der genossenschaftlichen Nutzungsentgelte. Die Genossenschaft stellt sich dieser Herausforderung. Die jüngsten Entwicklungen deuten darauf hin, dass sich Baukosten- und Zinsanstieg nicht in dem Maße fortsetzen wie im Berichtsjahr und insofern zumindest ab der zweiten Jahreshälfte 2023 eine Beruhigung der Gesamtsituation eintritt.

Grundsätzlich kommt der Genossenschaft zugute, dass sie auf langjährig bewährte Handwerksunternehmen zurückgreifen kann und sich die Kapazitäts- und Materialengpässe auch weiterhin in Grenzen halten dürften. Hinsichtlich der Finanzierung von Vorhaben wird die Genossenschaft auch zukünftig die sich ihr bietenden Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Finanzierungsmitteln mit langen Zinsbindungszeiträumen sowie von Fördermitteln aktiv nutzen; dabei kann sie hinsichtlich der Zinskondition von den positiven Rating-Beurteilungen der Bankpartner profitieren.

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

Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände setzt die Genossenschaft in 2023 ebenso die Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockungsmaßnahmen fort. 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 2023–2028.

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 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 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 2023 ein wesentliches Element der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Während im Berichtsjahr unter anderem noch zahlreiche Spareinlagenzuwächse aufgrund von Vermögensverschiebungen zur Vermeidung von Negativzinsen zu verzeichnen gewesen waren, wird sich dieser Effekt in Anbetracht der veränderten Zinslandschaft nicht mehr wiederholen.

Wenngleich es zwischenzeitlich wieder zahlreiche Geschäftsbanken gibt, die mit im Marktvergleich attraktiven, zum Teil auch zeitlich befristeten Zinskonditionen werben, punktet die Genossenschaft bei ihren Sparern auch weiterhin mit einer transparenten und sicheren Anlageform. Die Einlagen der Sparer fließen auch zukünftig zweckgebunden in die Bestände zurück und substituieren einen Teil des Fremdkapitalbedarfs. Insgesamt geht der Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 von einem anhaltend hohen Sparvolumen aus.

## 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: 14.12.2022) folgende Entwicklung: Für das Geschäftsjahr 2023 wird von steigenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ausgegangen. Dieser Annahme liegen im Wesentlichen die Sollmietenerhöhungen im Zuge von Mieterwechseln sowie planmäßigen Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB) zugrunde. Bedingt durch die Zugänge bei den Sachanlagen erhöhen sich auch deren planmäßige Abschreibungen. Bei den Personalaufwendungen ist von einer Zunahme der Aufwendungen für Löhne und Gehälter, Sozialabgaben sowie für die Altersversorgung auszugehen. Das gestiegene 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 hohe Inflation – getrieben durch die Energiepreisentwicklung – und das veränderte Zinsniveau auf die Spareinlagen auswirkt. Denkbar ist eine Stagnation oder leichte Reduzierung, wenn einzelne Haushalte zur Sicherstellung ihrer Zahlungsfähigkeit verstärkt auf Guthaben zurückgreifen müssen oder aber auch aufgrund anderweitiger Zinsangebote Sparvermögen umschichten. 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 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,55 M€ aus, der sich aus folgenden wesentlichen Posten zusammensetzt:

| | Plan 2023 T€ |
|---|---|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 23.177 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 5.015 |
| Personalaufwand | 3.905 |
| Abschreibungen | 7.464 |
| Zinsaufwendungen | 2.367 |





Die Genossenschaft wird sich ab 2023 noch stärker auf die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fokussieren, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Diesbezüglich wird auf die bereits erwähnte Klimaschutzstrategie verwiesen. Neue Wohnungen sollen ausschließlich im Rahmen von Aufstockungsmaßnahmen entstehen, die mit einer energetischen Modernisierung des jeweiligen Bestandsgebäudes einhergehen. An- und Verkäufe von Immobilien in nennenswertem Umfang sind kurz- und mittelfristig nicht geplant. Mit dem Ziel, die Vermietbarkeit der Immobilien dauerhaft sicherzustellen, wird die Genossenschaft auch in 2023 wieder einen Großteil der Nutzungsentgelte in die Bestände reinvestieren. Als Basis dafür dienen die durchgeführte und kontinuierlich fortgeschriebene Portfolioanalyse unter Berücksichtigung der Klimaschutzstrategie und das daraus abgeleitete Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird zugleich frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen. Somit baut die Genossenschaft ihre starke Position im Wettbewerb langfristig aus, bei gleichzeitiger Sicherstellung sozialverträglicher und angemessener Mieten. Gemäß Investitionsplan sollen in 2023 insgesamt 25,3 M€ verausgabt werden. Hiervon entfallen 4,3 M€ auf bestandserhaltende Maßnahmen, 19,5 M€ auf die Modernisierung und 1,5 M€ auf Neubauvorhaben. Für 2023 weist die Planbilanz eine Erhöhung der Eigenkapitalquote auf 31,4 Prozent aus.

Auf Basis der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für die Jahre 2023–2028 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 15. März 2023
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand

Tokarski Schumacher Lenz

Jahresabschluss

# Jahresabschluss

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

| Aktiva | | (€) | 31.12.2022 (€) | 31.12.2021 (€) |
|---|---|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | 7.824,18 | 7.995,88 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. | Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 187.521.276,59 | | 182.438.666,63 |
| 2. | Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 4.134.316,58 | | 4.207.054,33 |
| 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 | 274.322,10 | | 292.286,72 |
| 6. | Anlagen im Bau | 10.599.734,99 | | 4.553.460,56 |
| 7. | Bauvorbereitungskosten | 498.202,80 | 203.995.367,22 | 304.219,29 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. | Wertpapiere des Anlagevermögens | 0,00 | | 150.000,00 |
| 2. | Andere Finanzanlagen | 2.556,46 | 2.556,46 | 2.556,46 |
| **Anlagevermögen insgesamt** | | | **204.005.747,86** | 192.923.754,03 |
| **B. Umlaufvermögen** | | | | |
| I. Vorräte | | | | |
| 1. | Unfertige Leistungen | 7.490.761,68 | | 7.695.635,25 |
| 2. | Andere Vorräte | 309.463,03 | 7.800.224,71 | 228.432,91 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. | Forderungen aus Vermietung | 171.997,59 | | 83.112,84 |
| 2. | Sonstige Vermögensgegenstände | 199.100,06 | 371.097,65 | 153.699,29 |
| III. Flüssige Mittel | | | | |
| 1. | Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 8.567.505,18 | 3.149.290,12 |
| **C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten** | | | | |
| 1. | Geldbeschaffungskosten | 25,00 | | 25,00 |
| 2. | Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 12.009,16 | 12.034,16 | 8.538,13 |
| | | | **220.756.609,56** | 204.242.487,57 |





| Passiva | | (€) | 31.12.2022 (€) | 31.12.2021 (€) |
|---|---|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | | |
| 1. | der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 289.725,00 | | 306.375,00 |
| 2. | der verbleibenden Mitglieder | 12.153.117,64 | | 11.906.617,28 |
| 3. | aus gekündigten Anteilen | 9.625,00 | 12.452.467,64 | 4.575,00 |
| | *Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 11.482,36 (i. V. € 4.657,72)* | | | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | | |
| 1. | Gesetzliche Rücklage | 7.362.607,05 | | 7.036.998,94 |
| | *davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 325.608,11 (i. V. € 203.187,92)* | | | |
| 2. | Bauerneuerungsrücklage | 1.583.472,41 | | 1.583.472,41 |
| | *davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 0,00 (i. V. € 0,00)* | | | |
| 3. | Freie Rücklagen | 46.797.274,14 | 55.743.353,60 | 44.104.933,59 |
| | *davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: € 2.692.340,55 (i. V. € 1.595.403,11)* | | | |
| III. Bilanzgewinn | | | | |
| 1. | Jahresüberschuss | 3.256.081,01 | | 2.031.879,16 |
| 2. | Einstellungen in die Rücklagen | 3.017.948,66 | 238.132,35 | 1.798.591,03 |
| **Eigenkapital insgesamt** | | | **68.433.953,59** | **65.176.260,35** |
| **B. Rückstellungen** | | | | |
| 1. | Rückstellung für Pensionen | 12.137.352,00 | | 11.631.126,00 |
| 2. | Steuerrückstellungen | 0,00 | | 0,00 |
| 3. | Sonstige Rückstellungen | 1.022.103,74 | 13.159.455,74 | 796.367,32 |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | | |
| 1. | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 83.666.519,49 | | 74.650.417,96 |
| 2. | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 5.913.969,79 | | 6.246.102,69 |
| 3. | Spareinlagen | 35.316.135,42 | | 34.443.747,09 |
| 4. | Erhaltene Anzahlungen | 8.095.670,73 | | 7.988.087,87 |
| 5. | Verbindlichkeiten aus Vermietung | 558.024,81 | | 500.327,08 |
| 6. | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 4.326.791,89 | | 2.474.769,46 |
| 7. | Sonstige Verbindlichkeiten | 357.859,06 | 138.234.971,19 | 334.081,75 |
| | *davon aus Steuern € 72.371,75 (i. V. € 73.553,97)* *davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (i. V. € 4.708,56)* | | | |
| **D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten** | | | | |
| 1. | Rechnungsabgrenzungsposten | 928.229,04 | 928.229,04 | 1.200,00 |
| | | | **220.756.609,56** | 204.242.487,57 |

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | | (€) | 2022 (€) | 2021 (€) |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Umsatzerlöse | | | |
| | a) aus der Hausbewirtschaftung | 30.017.057,14 | | 28.842.549,78 |
| | b) aus Betreuungstätigkeit | 35.886,55 | | 35.886,55 |
| | c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 99.185,40 | 30.152.129,09 | 86.127,20 |
| 2. | Erhöhung (+) oder Verminderung (–) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | –204.873,57 | 408.043,07 |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen | | 895.205,99 | 768.091,94 |
| 4. | Sonstige betriebliche Erträge | | 265.493,98 | 901.967,75 |
| 5. | Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| | a) für Hausbewirtschaftung | 12.501.736,33 | 12.501.736,33 | 13.758.879,74 |
| **6.** | **Rohergebnis** | | **18.606.219,16** | **17.283.786,55** |
| 7. | Personalaufwand | | | |
| | a) Löhne und Gehälter | 2.871.757,10 | | 2.726.794,70 |
| | b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>*davon für Altersversorgung: € 466.401,65 (i.V. € 313.550,32)* | 992.493,39 | 3.864.250,49 | 812.872,43 |
| 8. | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 7.017.753,13 | 6.671.682,48 |
| 9. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.763.012,91 | 1.714.312,38 |
| 10. | Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 102,74 | | 3.967,67 |
| 11. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 2.740,24 | 2.842,98 | 24,36 |
| 12. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>*davon für Aufzinsung von Rückstellungen € 473.648,00 (i.V. € 1.128.287,20)* | 1.927.170,33 | 1.927.170,33 | 2.600.350,24 |
| 13. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 13.820,50 | –15.810,39 |
| **14.** | **Ergebnis nach Steuern** | | **4.023.054,78** | **2.777.576,74** |
| 15. | Sonstige Steuern | | 766.973,77 | 745.697,58 |
| **16.** | **Jahresüberschuss** | | **3.256.081,01** | **2.031.879,16** |
| 17. | Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen | | 3.017.948,66 | 1.798.591,03 |
| **18.** | **Bilanzgewinn** | | **238.132,35** | **233.288,13** |





# 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 2022 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, das heißt unter Einbeziehung der Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Verwaltungsleistungen.

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

Die Anderen Finanzanlagen wurden mit ihren Anschaffungskosten bewertet.

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

- Bei Immateriellen Vermögensgegenständen wird eine Nutzungsdauer von 1 bis 5 Jahren zugrunde gelegt.
- Für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und anderen Bauten ergibt sich die Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode 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.

### 2.2 Bewertungsmethoden des Umlaufvermögens

#### Vorräte

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

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

#### Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

#### Flüssige Mittel

Flüssige Mittel wurden zum Nominalwert bewertet.

#### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

### 2.3 Bewertungsmethoden der Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

#### Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der projizierten Einmalbeitragsmethode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafel 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung ermittelten Abzinsungssatz von 1,78 % (Stand 31.12.2022, 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 773.473,00 Euro.

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

#### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

#### Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 3 Angaben zur Bilanz

### 3.1 Aktiva

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

| Anlagengitter | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | Abschreibungen | | | Buchwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Stand 01.01. (€) | Zugänge (€) | Abgänge (€) | Umbuchungen (€) | Stand 31.12. (€) | Veränd. i. Z. m. Abgänge (€) | Abschreibungen des Gj. (€) | Stand 31.12. (€) | Stand 31.12. (€) |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | **185.400,92** | **3.024,98** | **0,00** | **0,00** | **188.425,90** | **0,00** | **3.196,68** | **188.597,60** | **7.824,18** |
| **II. Sachanlagen** | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 119.079.233,82 | 12.375.903,26 | 575.000,00 | 56.605,34 | 131.036.742,42 | 0,00 | 6.774.898,64 | 125.854.132,46 | 187.521.276,59 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.929.784,98 | 99.321,94 | 0,00 | 0,00 | 2.029.106,92 | 0,00 | 172.059,69 | 2.101.844,67 | 4.134.316,58 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 135.927,39 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 831.586,77 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.139.499,20 | 49.633,50 | 0,00 | 0,00 | 1.189.132,70 | 0,00 | 67.598,12 | 1.207.097,32 | 274.322,10 |
| 6. Anlagen im Bau | 0,00 | 6.046.274,43 | 0,00 | 0,00 | 6.046.274,43 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 10.599.734,99 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 250.588,85 | 0,00 | −56.605,34 | 193.983,51 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 498.202,80 |
| | **122.148.518,00** | **18.821.721,98** | **575.000,00** | **0,00** | **140.395.239,98** | **0,00** | **7.014.556,45** | **129.163.074,45** | **203.995.367,22** |
| **III. Finanzanlagen** | | | | | | | | | |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 2.556,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.556,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.556,46 |
| | **2.556,46** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **2.556,46** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **2.556,46** |
| | **122.333.918,92** | **18.824.746,96** | **575.000,00** | **0,00** | **140.583.665,88** | **0,00** | **7.017.753,13** | **129.351.672,05** | **204.005.747,86** |
| | **193.396,80** | **3.024,98** | **0,00** | | **196.421,78** | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 301.517.900,45 | 12.375.903,26 | 575.000,00 | 56.605,34 | 313.375.409,05 | | | | |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 6.136.839,31 | 99.321,94 | 0,00 | 0,00 | 6.236.161,25 | | | | |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 135.927,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 135.927,39 | | | | |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 831.586,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 831.586,77 | | | | |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.431.785,92 | 49.633,50 | 0,00 | 0,00 | 1.481.419,42 | | | | |
| 6. Anlagen im Bau | 4.553.460,56 | 6.046.274,43 | 0,00 | 0,00 | 10.599.734,99 | | | | |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 304.219,29 | 250.588,85 | 0,00 | −56.605,34 | 498.202,80 | | | | |
| | **314.911.719,69** | **18.821.721,98** | **575.000,00** | **0,00** | **333.158.441,67** | | | | |
| 1. Wertpapiere des Anlagevermögens | 150.000,00 | 0,00 | 150.000,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| 2. Andere Finanzanlagen | 2.556,46 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.556,46 | | | | |
| | **152.556,46** | **0,00** | **150.000,00** | **0,00** | **2.556,46** | | | | |
| | **315.257.672,95** | **18.824.746,96** | **725.000,00** | **0,00** | **333.357.419,91** | | | | |

**[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 31.12.2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| vor 21.6.1948 erstellt | 1.345 | 5 | 1 | | 152 | 64.768.241,57 |
| nach 20.6.1948 erstellt | 2.985 | 9 | 10 | 967 | 12 | 122.753.035,02 |
| | **4.330** | **14** | **11** | **967** | **164** | **187.521.276,59** |

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

| | | |
|---|---|---|
| Verwaltungsgebäude (Büro) | Frankfurt am Main, Großer Hirschgraben 20–26 | 1 |
| Pavillon | Frankfurt am Main, Berliner Straße 70 | 1 |
| Sozialpavillon | Frankfurt am Main, Am Erlenbruch 26 | 1 |
| Abstellplätze (Quartiersparkplatz) | Frankfurt am Main, Reichelstraße | 11 |
| Garagen | Steinbach (Taunus), Frankfurter Straße 17a | 20 |
| Parkhaus | Steinbach (Taunus), Wingertstraße | 90 |

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





**[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 Hessenring 8a 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:

| | (€) | (€) |
|---|---|---|
| Frankiermaschine | | 970,32 |
| Guthaben bei Kreditinstituten: | | |
| Girokonten | 8.566.534,86 | |
| Tagesgeldkonto | 0,00 | 8.566.534,86 |
| | | **8.567.505,18** |

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

## 3.2 Passiva

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

| Rückstellungsspiegel | Stand 01.01. (€) | Zuführung (€) | Inanspruch-nahme (€) | Auflösung (€) | Umgliederung (€) | davon Zinsanteil (€) | Stand 31.12. (€) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **I. Rückstellung für Pensionen** | **11.631.126,00** | **891.317,71** | **369.042,15** | **16.049,56** | **0,00** | **473.648,00** | **12.137.352,00** |
| **II. Steuerrückstellungen** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| **III. Sonstige Rückstellungen** | | | | | | | |
| 1. Rückstellung für erbrachte Leistungen | 69.477,81 | 65.090,42 | 83.105,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 51.462,65 |
| 2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten | 67.920,00 | 68.300,00 | 65.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 71.220,00 |
| 3. Rückstellung unterlassene Instandhaltung | 0,00 | 358.619,24 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 358.619,24 |
| 4. Urlaubsrückstellungen | 33.345,00 | 38.171,00 | 33.345,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 38.171,00 |
| 5. Aufbewahrungskosten | 204.608,15 | 66.131,98 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | –2.393,19 | 270.740,13 |
| 6. Berufsgenossenschaftsbeitrag | 24.500,00 | 1.100,00 | 0,00 | 24.500,00 | 0,00 | 0,00 | 1.100,00 |
| 7. Bonus-/Zuwachssparen | 123.481,00 | 42.234,00 | 35.314,00 | 681,00 | 0,00 | 36,00 | 129.720,00 |
| 8. Interne Jahresabschlusskosten | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.000,00 |
| 9. Straßenausbaubeiträge | 258.035,36 | 0,00 | 171.964,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 86.070,72 |
| | **796.367,32** | **654.646,64** | **403.729,22** | **25.181,00** | **0,00** | **–2.357,19** | **1.022.103,74** |
| | **12.427.493,32** | **1.545.964,35** | **772.771,37** | **41.230,56** | **0,00** | **471.290,81** | **13.159.455,74** |

**[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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gegenüber Kreditinstituten** | 83.666.519,49 | 8.686.642,94 | 29.342.122,79 | 45.637.753,76 | 83.483.797,17 | Grundpfandrechte |
| im Vorjahr | 74.650.417,96 | 6.231.264,14 | 21.436.573,93 | 46.982.579,89 | 74.458.945,51 | Grundpfandrechte |
| **Gegenüber anderen Kreditgebern** | 5.913.969,79 | 421.304,30 | 1.345.399,72 | 4.147.265,77 | 5.913.969,79 | Grundpfandrechte |
| im Vorjahr | 6.246.102,69 | 422.429,99 | 1.354.707,50 | 4.468.965,20 | 6.246.102,69 | Grundpfandrechte |
| **Spareinlagen** | 35.316.135,42 | 25.054.261,47 | 10.206.805,27 | 55.068,68 | | |
| im Vorjahr | 34.443.747,09 | 20.699.319,58 | 13.643.183,35 | 101.244,16 | | |
| **Erhaltene Anzahlungen** | 8.095.670,73 | 8.095.670,73 | | | | |
| im Vorjahr | 7.988.087,87 | 7.988.087,87 | | | | |
| **aus Vermietung** | 558.024,81 | 558.024,81 | | | | |
| im Vorjahr | 500.327,08 | 500.327,08 | | | | |
| **aus Lieferungen und Leistungen** | 4.326.791,89 | 4.321.564,81 | 5.227,08 | | | |
| im Vorjahr | 2.474.769,46 | 2.469.542,38 | 5.227,08 | | | |
| **Sonstige** | 357.859,06 | 295.859,96 | 1.407,90 | 60.591,20 | | |
| im Vorjahr | 334.081,75 | 271.067,15 | 2.153,07 | 60.861,53 | | |
| | **138.234.971,19** | **47.433.329,02** | **40.900.962,76** | **49.900.679,41** | **89.397.766,96** | |
| Im Vorjahr | 126.637.533,90 | 38.582.038,19 | 36.441.844,93 | 51.613.650,78 | 80.705.048,20 | |

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

| | (€) |
|---|---|
| Bauleistungen | 3.161.439,88 |
| Instandhaltungsleistungen | 579.021,22 |
| Betriebskosten | 464.411,47 |
| Sonstige Lieferungen und Leistungen | 121.919,32 |
| | **4.326.791,89** |

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

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

## 4 Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

| | (€) |
|---|---|
| Sollmieten | 22.118.345,18 |
| Gebühren und Umlagen | 7.898.711,96 |
| | **30.017.057,14** |

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

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

| | (€) |
|---|---|
| Erbbauzinsen | 51.785,40 |
| Erlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen | 47.400,00 |
| | **99.185,40** |

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

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

| | (€) |
|---|---|
| Verwaltungsleistungen | 192.237,91 |
| Architektenleistungen | 702.968,08 |
| | **895.205,99** |

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

| | (€) |
|---|---|
| Auflösungen von Rückstellungen | 41.230,56 |
| Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 7,48 |
| aus früheren Jahren | 52.764,10 |
| Versicherungsentschädigungen | 138.026,35 |
| Kostenerstattungen durch Mieter | 11.824,95 |
| Herabsetzung von Wertberichtigungen auf Mietforderungen | 3.840,44 |
| Erstattung Miet- und Räumungsklagen | 7.150,50 |
| Sonstige | 10.649,60 |
| | **265.493,98** |





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

| | (€) | (€) |
|---|---|---|
| umlagefähige Betriebskosten | 7.061.538,72 | |
| nicht umlagefähige Betriebskosten | 317.784,30 | 7.379.323,02 |
| Instandhaltungskosten | | 4.453.692,89 |
| Verkehrssicherung | | 22.975,69 |
| Erbbauzinsen | | 612.353,44 |
| Miet- und Räumungsklagen | | 12.476,55 |
| Sonstige Aufwendungen | | 20.914,74 |
| | | **12.501.736,33** |

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

| | (€) | (€) |
|---|---|---|
| sächliche Aufwendungen des Betriebs | 1.015.766,68 | |
| sächliche Aufwendungen des Unternehmens | 553.225,68 | 1.568.992,36 |
| Sachkosten Spareinrichtung | | 50.989,49 |
| Gemeinschaftspflege | | 33.460,31 |
| Abschreibung auf Forderungen | | 17.048,78 |
| freiwillige soziale Leistungen | | 30.685,19 |
| Spenden | | 26.997,00 |
| Kontoführungsgebühren | | 34.839,78 |
| | | **1.763.012,91** |

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

| | (€) |
|---|---|
| Wertpapierzinsen | 102,74 |
| | **102,74** |

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

| | (€) |
|---|---|
| Zinsen aus Forderungen | 289,20 |
| Aufzinsung Rückstellung Aufbewahrungskosten | 2.393,19 |
| Vorschusszinsen gemäß § 22 (3) KWG | 57,85 |
| | **2.740,24** |

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

| | (€) |
|---|---|
| Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel | 1.283.169,12 |
| Zinsen und Bonusleistungen für Spareinlagen | 170.345,81 |
| Zinsen aus Aufzinsung von Rückstellungen | 473.648,00 |
| Zinsen für sonstige Verbindlichkeiten | 7,40 |
| | **1.927.170,33** |

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

| | (€) |
|---|---|
| Körperschaftsteuer (inkl. Solidaritätszuschlag) | 13.820,50 |
| | **13.820,50** |

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

| | (€) |
|---|---|
| Grundsteuer | 759.408,44 |
| Kraftfahrzeugsteuer | 2.394,76 |
| Umsatzsteuer | 5.170,57 |
| | **766.973,77** |

## 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 2023–2026 in einem Volumen von 18.103.992,86 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 31.12.2022 rund TEUR 7.563.

### Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | |
|---|---|
| kaufmännische Mitarbeiter | 23 |
| technische Mitarbeiter | 10 |
| Hausmeister | 7 |
| | **40** |

Im Berichtszeitraum wurden durchschnittlich drei kaufmännische Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

| | Zahl der Mitglieder | Anzahl der Geschäftsanteile | Haftsumme € |
|---|---|---|---|
| Anfang 2022 | 7.453 | 476.451 | 4.658.125,00 |
| Zugang 2022 | 286 | 25.242 | 178.750,00 |
| Abgang 2022 | 261 | 15.109 | 163.125,00 |
| Ende 2022 | 7.478 | 486.584 | 4.673.750,00 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um **246.500,36 Euro** im Geschäftsjahr erhöht. Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um **15.625,00 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 |
| Edeltraud Bien-Engelhardt | stellvertretende Vorsitzende<br>stellvertretende Schriftführerin |
| Michael Reul | Schriftführer |
| Bettina Büttner | |
| Thorsten Gerhardt | |
| Lars Knobloch | |
| Birgit Mayer Zühlke | |
| Andreas Steyer | |
| Stefan Stöckel | |

## Vorstand

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

### Name des Prüfungsverbandes

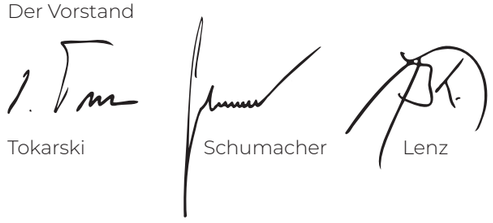
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main

### Vorschlag für die Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 3.256.081,01 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 3.017.948,66 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 238.132,35 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 2,00 % auf die am 01.01.2022 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 11.906.617,28 Euro zu verwenden.

Frankfurt am Main, den 15. März 2023
Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG

Der Vorstand



Tokarski Schumacher Lenz

# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Bestätigungsvermerk

**249** 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.

**250** 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

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

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

**253** 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

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

**255** Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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.

**256** 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.

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

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

**259** Der Wirtschaftsplan sieht für das Geschäftsjahr 2023 ebenfalls einen Überschuss vor.





## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

**261** Die von der Genossenschaft unterhaltene Spareinrichtung folgt im Aufbau und in der Handhabung den Bestimmungen des KWG. Die Genossenschaft hat die einschlägigen Bestimmungen des Geldwäschegesetzes beachtet und die erforderlichen Anzeigen der Aufsicht eingereicht. Das eingerichtete Risikomanagement ist der Größe und dem Geschäftsumfang der Genossenschaft sowie der Komplexität und dem Risikogehalt der betriebenen Geschäfte angemessen. Der Vorstand hat ein angemessenes Risikoüberwachungssystem eingerichtet. Die wesentlichen Risiken werden laufend mit geeigneten Instrumenten und Verfahren bewertet, überwacht und gesteuert. Mit diesem System gewährleistet die Genossenschaft, dass sie jederzeit in der Lage ist, sämtliche erkennbare Risiken aus ihrer Ertragskraft sowie aus vorhandenen Reserven zu tragen.

**262** 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.

**263** 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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 beziehungsweise 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 darüber, 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.



Prüfungsverband

- 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 6.4.2023

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüfer

Yigit
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 2022 statt.

Die Buch- und Kassenführung ist durch den Aufsichtsrat beziehungsweise 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 2022 in der vorgelegten Form festzustellen, und beantragt, dem Vorstand für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Die nach § 53 Genossenschaftsgesetz vorgeschriebene gesetzliche Prüfung erfolgte durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 20. März bis 6. April 2023. 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 6. April 2023

Jürgen Wodsack
Vorsitzender

VBS eG

**Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt am Main eG**

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