



**Mitgliederversammlung
2023**

**Herzlich
Willkommen**

Tagesordnung:

I. Formalien

- a. Eröffnung
- b. Ernennung eines Schriftführers sowie der Stimmenzähler

II. Berichte gemäß § 35 Abs 2 der Satzung

- a. Bericht des Vorstands über das vergangene Geschäftsjahr
- b. Bericht des Aufsichtsrats
- c. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses
- d. Beratung der Berichte

III. Beschlussfassung der Mitgliederversammlung gemäß § 35 Abs. 1 der Satzung über:

- a. Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2022 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang)
- b. Verwendung des Bilanzgewinns
- c. Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Mitgliederversammlung 2023

Tagesordnungspunkt:

I. Formalien

- a) Eröffnung + Begrüßung
- b) Ernennung eines Schriftführers +
Wahl der StimmenzählerInnen

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Tagesordnungspunkt:

II. Berichte

- a) Erläuterungen
und Ergänzungen des
Vorstandes für das
Geschäftsjahr 2022

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Krieg in der Ukraine

Steigende Zinsen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023

Materialkosten treiben Preise

Bauen wird noch teurer

Inflation

NACHRICHTEN ZUM THEMA
CO2-BEPREISUNG

Gas- und
Strompreis-
bremse

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Instandhaltung - Modernisierung

	Euro 2022	Euro 2021
laufende Instandhaltung	371.718,51	435.536,45
Instandhaltung wegen Mieterwechsel	819.164,80	617.427,03
Periodische Instandhaltung (Großmaßnahmen)	610.396,58	1.653.046,63
Gesamtsumme Instandhaltung	1.801.279,89	2.706.010,11

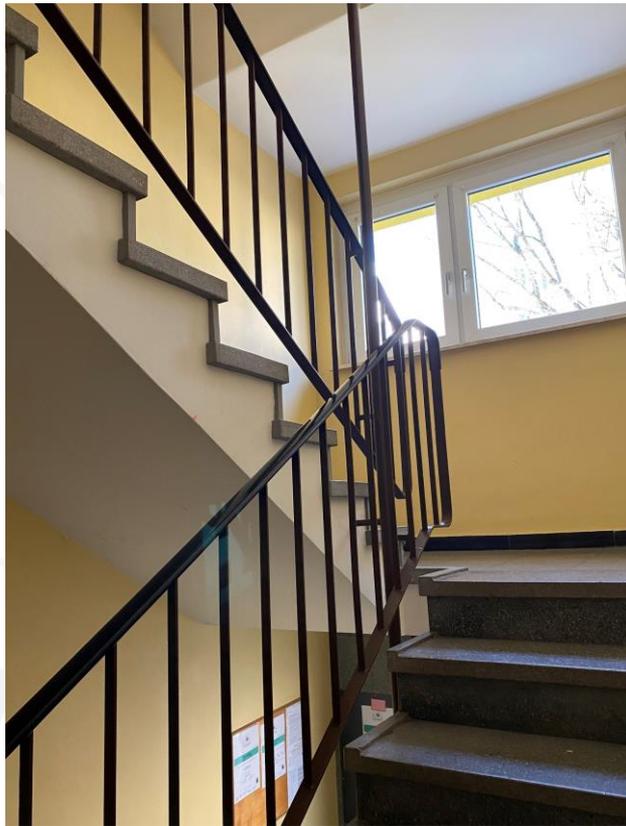
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Treppenhäuser

Lenzenbergstraße 95-97

vorher



nachher



Mittwoch, den 28. Juni 2023

Sanierte Wohnung



Saniertes Badezimmer



Mittwoch, den 28. Juni 2023

Energetische Sanierung Henriette-Fürth-Str. 15



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Henriette-Fürth-Str. 15

Gesamtkosten / Mietanpassung

Gesamtkosten:	2.600 T€
Umlegbare Kosten:	936 T€
hiervon 8% (Jahr):	75 T€
Monatlich	6,2 T€
je qm/Monat	Rund 2,85 €
Kappungsgrenzen	3,00 €
(bei Mieten unter 7,00 €)	(2,00 €)
Erhöhung der Miete €/qm/mtl.:	1,19 €

Wir leben Genossenschaft !

Mittwoch, den 28. Juni 2023

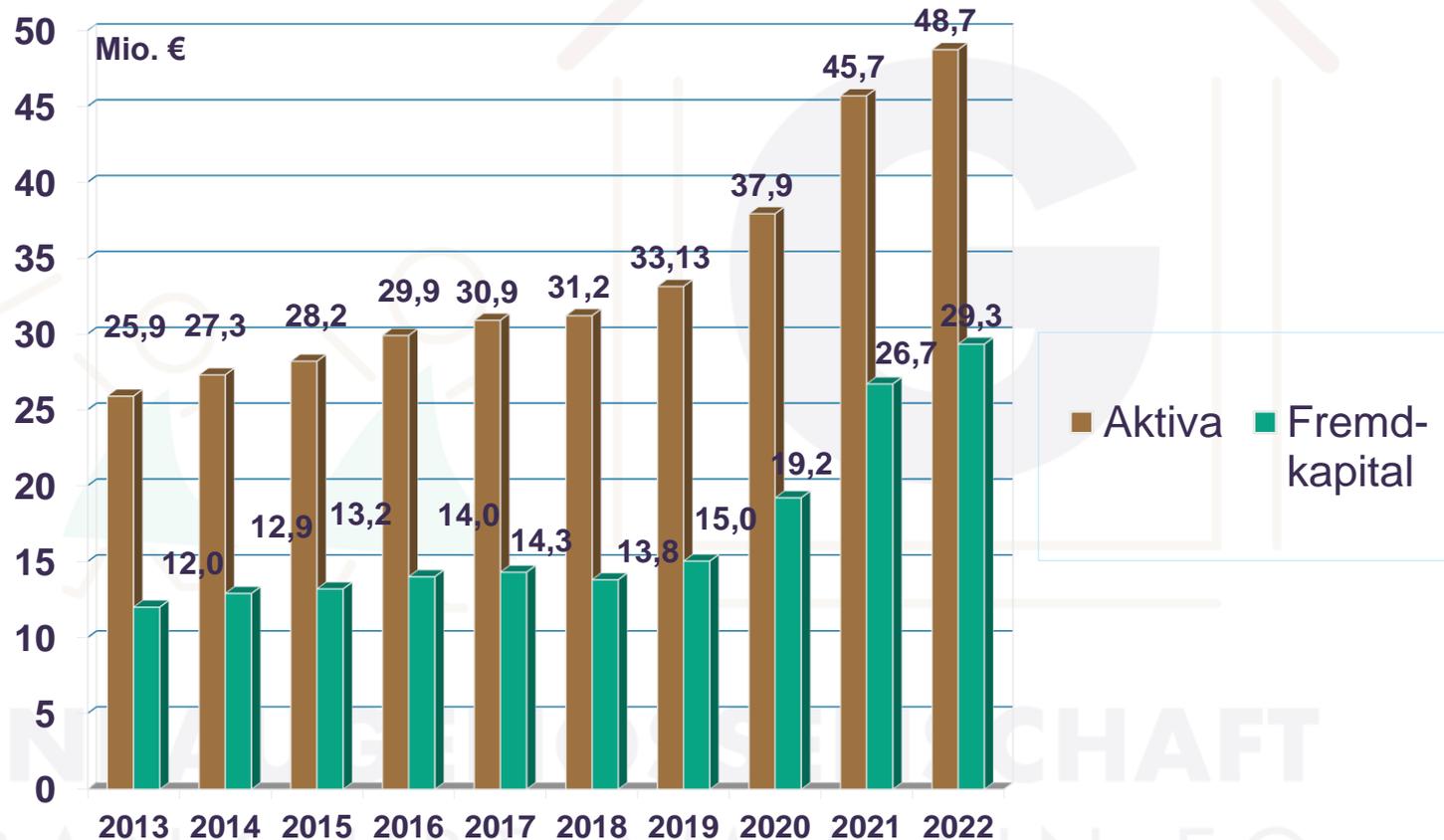
Auswahl Kennzahlen

(Alle Kennzahlen auf Seite 6 des Geschäftsberichtes)

Kennzahlen zur Genossenschaft auf einen Blick	2022	2021	2020	2019	2018
Mitglieder	801	781	769	771	728
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€)	1.308.207	1.267.119	1.225.314	1.219.447	1.171.852
je Mitglied (€/Mitglied) durchschn.	1.633	1.624	1.593	1.582	1.610
Anteile je Mitglied durchschn.	10,3	10,2	10	9,9	10,1
Bestand Wohnungen	673	659	646	642	640
Wohnfläche m ²	40.633	39.548	38.717	38.318	38.067
Fremdkapital Darlehen (Mio. €)	29,3	26,71	19,24	15,03	13,8
Fremdkapital Darlehen (%)	60,15	58,49	50,64	45,54	44,1
je Mitglied (€)	36.581	34.249	25.016	19.504	19.024
Bilanzsumme (Mio. €)	48,7	45,7	37,9	33,1	31,2
Eigenkapital (Mio. €)	15,64	15,43	15,4	14,7	14,58
Eigenkapitalquote (%)	32,08	33,78	40,58	44,38	46,58
Nutzungsgebühr (netto, kalt)	7,53	7,32	7,18	7,07	7,02
Wohnungen (€/m ² , Monat)	3,56	3,36	3,3	3,21	3,2
gesamt (Mio. €/Jahr)					
Instandhaltung € pro m² Wohnfläche mon.	2,51	2,22	1,68	2,15	1,79
Instandhaltung + Bestandsinvestitionen € pro m² Wohnfläche mon.	3,78	5,70	1,98	3,18	3,90

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Entwicklung des Vermögens und der langfristigen Verbindlichkeiten



Mittwoch, den 28. Juni 2023

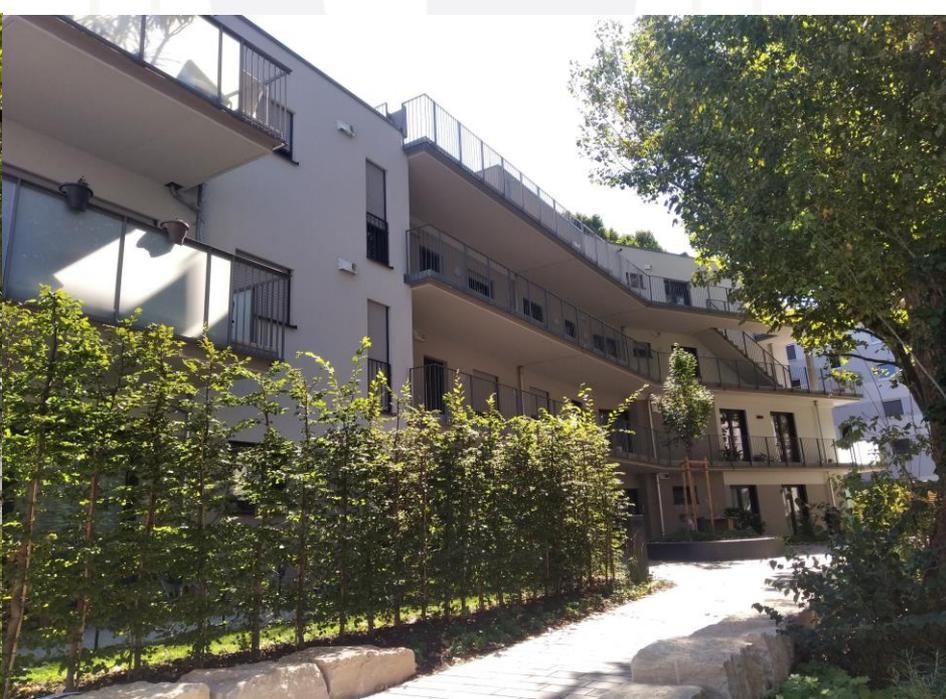
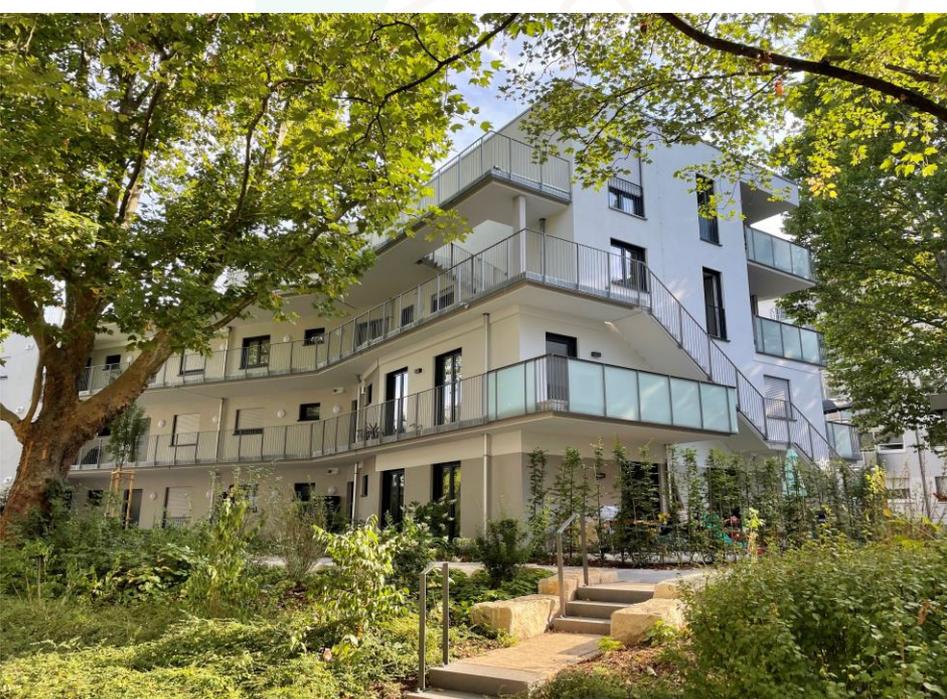
Röderbergweg 71 a-c (Ostend)

Mietbeginn zum 01.08.2022



Wir leben Genossenschaft !

Mittwoch, den 28. Juni 2023





Weitere Projekte

Friedberger Landstr. – Nordend
(Mietbeginn 4. Quartal 2023)

Waldschmidtstr. 116 - Ostend
(Baubeginn Herbst 2022)

Kellerskopfweg 31 – Zeilsheim
(In Planung)

Friedberger Landstr. 34 -Bauphase-



Wir leben Genossenschaft!

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Waldschmidtstr. 116 -Bauphase-



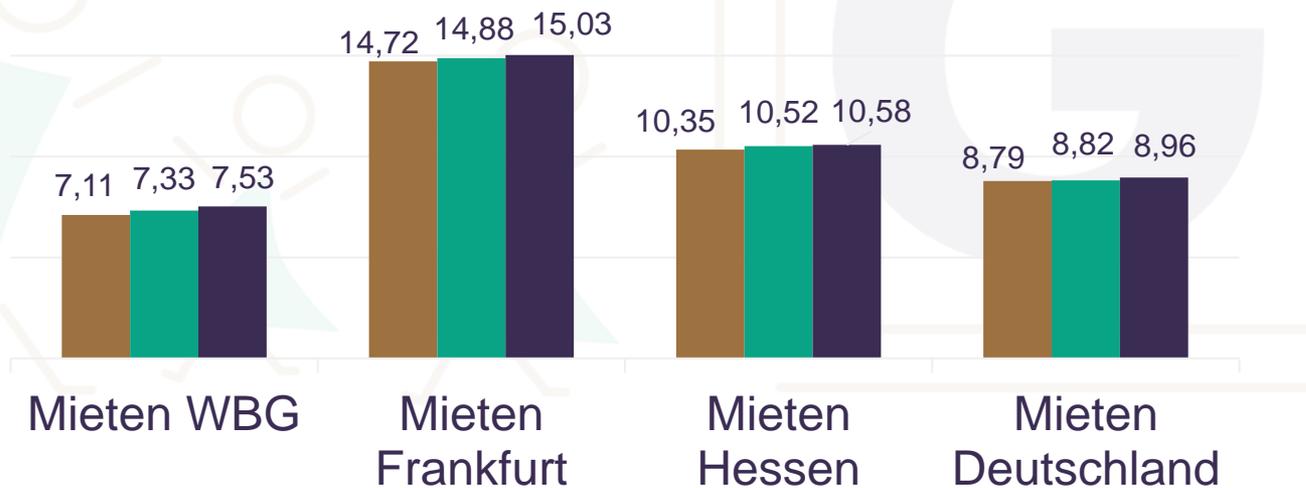
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
Wir leben Genossenschaft !
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Wir leben Genossenschaft !

Durchschnittliche Nettokaltmiete
In €/m²/Monat

■ 2020 ■ 2021 ■ 2022



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Quelle: <https://mietspiegeltabelle.de/mietspiegel-frankfurt/>

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Ergebnis 2022

(Seite 25 ‚GuV‘ + Seite 33 ‚Vorschlag Gewinnverwendung‘)

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

1. Umsatzerlöse	Euro
aus der Hausbewirtschaftung	4.671.378,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	78.036,30
3. andere aktivierte Eigenleistungen	139.315,60
4. Sonstige betriebliche Erträge	237.397,84
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-2.491.513,77
<u>Rohergebnis</u>	2.634.614,80

Ergebnis 2022

6. Personalaufwand	-853.193,85
7. Abschreibungen auf imma. Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-858.367,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-211.604,30
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-364.137,36
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-515,89
Ergebnis nach Steuern	346.795,46
12. Sonstige Steuern	-136.231,96
Jahresüberschuss	210.563,50
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-159.878,75
Bilanzgewinn	50.684,75

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Vielen Dank an das WBG-Team!



Patrick Krüger

Wohnungsbewerber
Mieter- und Mitgliederbetreuung in
allen Bereichen

Tel.: 069 954 259 913

E-Mail: patrick.krueger@wbg-ffm.de



Tanja Britz

Wohnungsbewerber
Mieter- und Mitgliederbetreuung in
allen Bereichen

Tel.: 069 954 259 912

E-Mail: tanja.britz@wbg-ffm.de



Tanja Lauer

Wohnungsbewerber
Mieter- und Mitgliederbetreuung in
allen Bereichen

Tel.: 069 954 259 915

E-Mail: tanja.lauer@wbg-ffm.de



Markus Ochs

Technischer Service vor Ort für Sie

Tel.: 069 954 259 90

E-Mail: markus.ochs@wbg-ffm.de



Ralf Dechert

Wohnungsbewerber
Mieter- und Mitgliederbetreuung in
allen Bereichen

Tel.: 069 954 259 919

E-Mail: ralf.dechert@wbg-ffm.de

A stylized background illustration featuring a house with a large grey letter 'G' inside its window. To the left of the house, three simple human figures are walking. The figures are drawn with thin brown lines for limbs and heads, and light green shapes for bodies. The house is drawn with thin brown lines for its roof and walls.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

**WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG**

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Tagesordnungspunkt:

II. Berichte

- b) Bericht des Aufsichtsrates
über das vergangene
Geschäftsjahr 2022

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ist auch im Geschäftsjahr 2022 seinen Aufsichtspflichten gemäß Gesetz und Satzung nachgekommen.

Soweit Beschlüsse allein dem Aufsichtsrat oblagen, hat er diese in einer eigenen Sitzung beraten und gefasst.

Ansonsten haben Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsame virtuelle Sitzungen abgehalten. Alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft wurden von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und ordnungsgemäß beschlossen. Dabei handelte es sich u.a. um Beschlüsse zur Planung, zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und Neubauvorhaben. Außerdem wurden der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht des Vorjahres gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen. Gleiches gilt für die Verteilung des Bilanzgewinns. Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr eine Prüfung des Rechnungswesens durchgeführt und dem Vorstand und Aufsichtsrat berichtet. Bei der Überprüfung gab es keine Beanstandungen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war wie auch in den vergangenen Jahren im Jahr 2022 sehr fruchtbar.

Dem Vorstand gebührt besonderer Dank für sein Engagement hinsichtlich der abgeschlossenen und geplanten Neubauvorhaben. Durch den Bau und die Vermietung neuer Wohnungen ist die Genossenschaft in den letzten Jahren stetig in einem angemessenen Rahmen gewachsen und wird auch weiter in moderatem Umfang expandieren.

Der Aufsichtsrat dankt neben dem Vorstand auch allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit.

Alle Verantwortlichen haben dazu beigetragen, dass die Genossenschaft auch im Jahr 2022 wieder ein positives Ergebnis erzielt hat.

Frankfurt am Main, den 15. März 2023

Sabine Demes

Vorsitzende des Aufsichtsrats

WOI
IN F

IAFT
EG

Tagesordnungspunkt:

II. Berichte

- c) Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2022

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

109 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.

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

111 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

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

113 Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er 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.

- 114 Der Lagebericht 2022 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.
- 115 Die Vermögenslage und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.
- 116 Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2022 wird maßgeblich beeinflusst durch die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und dem positiven Sonstigen Ergebnis. Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet der Vorstand auf der Grundlage des Wirtschaftsplans dagegen mit einem Jahresfehlbetrag.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- 117 Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Frankfurt am Main, den 30.03.2023

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.



Friede
Wirtschaftsprüfer



Yigit
Wirtschaftsprüfer

Tagesordnungspunkt:

II. Berichte

- d) Beratung der Berichte
Über das vergangene
Geschäftsjahr 2022

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Tagesordnungspunkt:

III. Beschlussfassung der Mitgliederversammlung gem. § 35 der Satzung über

- a) Feststellung des Jahresabschlusses für das Jahr 2022
- b) Verwendung des Bilanzgewinns
- c) Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Ehrung der Jubilare



Mittwoch, den 28. Juni 2023

Jubilare 2023

25 Jahre

Armin	Ortwein
Nicole	Nerdinger
Musa	Tas
Josef	Geissel
Vera	Moser
Anita	Langer



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Jubilare 2023

40 Jahre

Helga	Mirainski
Alexander	Keller
Michael	Hetterich



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Jubilare 2023

50 Jahre

Heike

Lukas

Meinhard

Schmittdiel



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

Jubilare 2023

60 Jahre

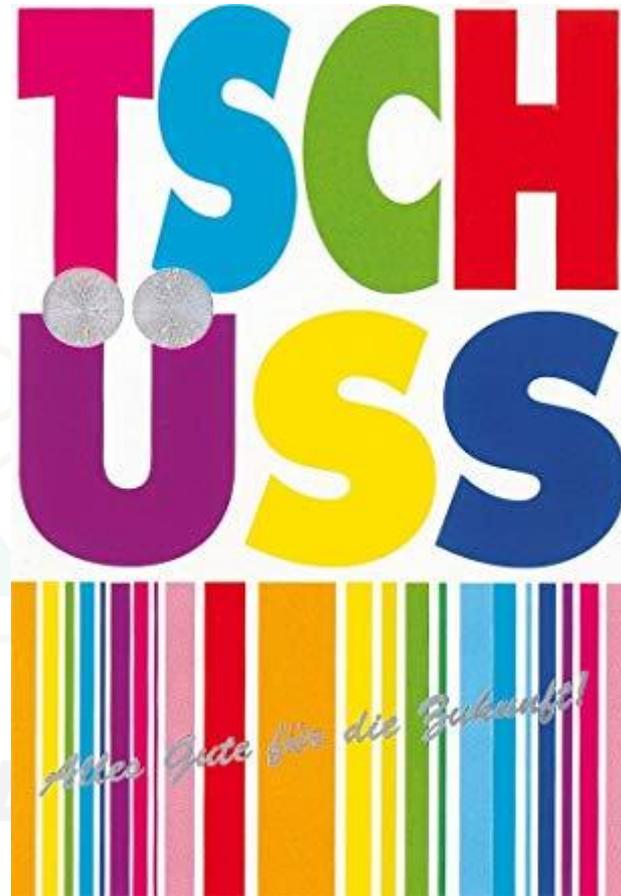
Edith	Wiederspahn
Klaus	Kreisel



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Mittwoch, den 28. Juni 2023

**Wir wünschen Ihnen
einen guten Nachhauseweg!**



Mittwoch, den 28. Juni 2023