

Geschäftsbericht 2023



Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG

Titelbild:
Foto: Thilo Ross Urh.-Nr. 4026999, Quelle: DGJ
Neubau ‚Friedberger Landstr. 34‘
in Frankfurt-Nordend



WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
IN FRANKFURT AM MAIN EG

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023

60435 Frankfurt am Main
Feuerwehrstr. 4
Tel. 069-9542599-0
Notfall: 069-9542599-22
www.wbg-ffm.de
info@wbg-ffm.de

**Kooperation
Frankfurt**
Die Wohnungsbaue
Genossenschaften



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H E S S E N

Aufsichtsrat

Sabine Demes <i>Assessorin</i>	Vorsitzende	gewählt bis zur Entlastung für 2023
Franck Pascal <i>Rechtsanwalt</i>	Stellv. Vorsitzender Stellv. Schriftführer	gewählt bis zur Entlastung für 2024
Gabi Brede <i>Kommunikationsberaterin</i>	Schriftführerin	gewählt bis zur Entlastung für 2023
Prüfungsausschuss Hans-Rainer Pomplun <i>Industriefachwirt</i>		gewählt bis zur Entlastung für 2024
Dr. Julia Schweitzer <i>Rechtsanwältin</i>		gewählt bis zur Entlastung für 2024
Patrick Olesch <i>Unternehmensberater</i>		gewählt bis zur Entlastung für 2024

Vorstand

Yavuz Tezcan	Hauptamtlich Vorsitzender	bestellt bis 2027
Cora Lehnert	Hauptamtlich	bestellt bis 2028
Gerda Schlesier	Nebenamtlich	bestellt bis 2027
Wolfgang Hoffmeister	Nebenamtlich	bestellt bis 2027

Die Genossenschaft

Die Wohnbaugenossenschaft betätigt sich seit der Gründung im Jahre 1950 nach gemeinnützigen Grundsätzen. Selbst wenn die Gemeinnützigkeit bei Wohnungsunternehmen im Jahr 1990 generell abgeschafft wurde, behält die Genossenschaft die damaligen Grundsätze bei.

Diese waren und sind:

Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere, nachhaltige und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung. Zu diesem gemeinnützigen Zweck errichtet und bewirtschaftet die Genossenschaft Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie überlässt diese den Mitgliedern zu angemessenen Preisen. Die Beteiligung an der Genossenschaft ist unabhängig von Beteiligungshöhe = eine Stimme je Mitglied.

Die Mitglieder

Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern; diese sind Eigentümer des Unternehmens. Sie füllen die Inhalte des genossenschaftlichen Denkens und Handelns aus:

- Selbsthilfe,
- Selbstbestimmung,
- Selbstverantwortung,
- Selbstverwaltung.

Die Genossenschaft ist auch ein Wirtschaftsunternehmen. Erwirtschaftete Überschüsse dienen der finanziellen Stärkung des Unternehmens und werden in die Substanz zum Wohl der Mitglieder zurückgeführt.

Selbsthilfe: Unsere Genossenschaft fördert Selbsthilfe, indem wir den Bewohnern Ressourcen und Unterstützung zur Verfügung stellen, um ihre Wohnbedingungen aktiv zu verbessern. Dies kann die Organisation von gemeinsamen Projekten zur Verschönerung des Wohnraums, zur Verbesserung der Wohnqualität oder zur Lösung von Problemen im Wohnumfeld umfassen. Wir ermutigen die Bewohner, sich gegenseitig zu helfen und gemeinsam Lösungen zu finden, um die Lebensqualität in unserer Gemeinschaft zu steigern.

Selbstbestimmung: Bei uns haben die Bewohner ein hohes Maß an Selbstbestimmung über ihre Wohnsituation. Dies bedeutet, dass sie aktiv an Entscheidungen beteiligt sind, die ihr Zuhause betreffen, wie zum Beispiel die Gestaltung gemeinschaftlicher Räume, die Festlegung von Hausregeln oder die Auswahl von Projekten zur Verbesserung der Wohnanlage. Wir ermutigen die Bewohner, ihre Stimme zu nutzen und ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche einzubringen.

Selbstverantwortung: Jedes Mitglied trägt Verantwortung für den Erhalt und die Pflege unserer Wohnanlage. Dies bedeutet, dass wir gemeinsam dafür sorgen, dass unsere Gemeinschaft sauber, sicher und gepflegt ist. Jedes Mitglied ist dazu angehalten, sich aktiv an der Instandhaltung zu beteiligen und Sorge für das gemeinsame Eigentum zu tragen. Durch gemeinsame Anstrengungen und gegenseitige Unterstützung stellen wir sicher, dass unsere Wohnanlage ein attraktiver und lebenswerter Ort zum Wohnen bleibt.

Selbstverwaltung: Unsere Genossenschaft wird von den Mitgliedern selbst verwaltet. Dies bedeutet, dass wir eine demokratische Struktur haben, in der alle Mitglieder im Rahmen der Mitgliederversammlungen von ihrem Mitbestimmungsrecht Gebrauch machen können.

Kennzahlen zur Genossenschaft auf einen Blick	2023	2022	2021	2020	2019
Mitglieder	830	801	781	769	771
Durchschnittsalter	54	54	54	54	54
Geschäftsanteile (Anzahl)	8.573	8.229	7.935	7.684	7.700
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€)	1.331.291	1.308.207	1.267.119	1.225.314	1.219.447
je Mitglied (€/Mitglied) durchschn.	1.604	1.633	1.624	1.593	1.582
Anteile je Mitglied durchschn.	10,3	10,3	10,2	10	9,9
Bestand Wohnungen	682	673	659	646	642
Wohnfläche m ²	41.166	40.633	39.548	38.717	38.318
durchschnittliche Wohnungsgröße m ²	60,9	60,4	60,0	59,93	59,68
Mitarbeiter	5	5	5	4	4
nebenamtliche Hausmeister	22	19	19	22	20
Bilanzsumme (Mio. €)	54,2	48,7	45,7	37,9	33,1
Eigenkapital (Mio. €)	16,03	15,64	15,43	15,4	14,7
Eigenkapitalquote (%)	29,6	32,08	33,78	40,58	44,38
Fremdkapital Darlehen (Mio. €)	34,18	29,3	26,71	19,24	15,03
Fremdkapital Darlehen (%)	63,01	60,15	58,49	50,64	45,54
je Mitglied (€)	41.180	36.581	34.249	25.016	19.504
Nutzungsgebühr (netto, kalt)					
Wohnungen (€/m ² , Monat)	7,71	7,53	7,32	7,18	7,07
gesamt (Mio. €/Jahr)	3,84	3,56	3,36	3,3	3,21
Instandhaltung (€/m² Wohnfläche, Monat)	1,82	2,51	2,22	1,68	2,15
Instandhaltung + Bestandsinvestitionen (€/m² Wohnfläche, Monat)	1,82	3,78	5,70	1,98	3,18
Anteil Zinsen an Nutzungsgebühr (%)	12,22	8,48	8,12	7,58	7,55
Anteil Kapitaldienst an Nutzungsgebühr (%)	40,43	36,22	31,52	25,72	23,02
Mieterwechsel (Anzahl Auszüge)	24	48	30	24	37
Fluktuationsrate (%)	3,5	7,1	4,6	3,7	5,8
Leerstandsquote per 31.12. (%)	0	0	0	0	0

Wohnungsmarkt- bericht

Immobilienmarkt Deutschland¹

Wohnungsangebot

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2022 einen Wertschöpfungsbeitrag von 350 Mrd. Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 10 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von fast 19 %.

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen 2022 erstmals seit langen deutlich zurück. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 2,1 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 292 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2022 rund 19,6 Mrd. Euro; im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 4 %. Insbesondere die Neubauinvestitionen brachen um 8,4 % ein. Für das Jahr 2023 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um ein Fünftel. Insgesamt dürften die Investitionen 2023 dann bei 17,8 Mrd. Euro liegen.

Die Zahl der neu gebauten Wohnungen nahm 2022 leicht zu und erreichte 295.300 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2023 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet (-18 %). Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2022 gut 32.000 neue Wohnungen. Auch hier eine Steigerung zum Vorjahr. Für das Jahr 2023 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Viertel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 24.000 Wohnungen gebaut werden.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2022 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 53 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.

Der Neubau von 22.500 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2022 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Allein unter den GdW-Unternehmen deutet sich eine leichte Trendwende an: Erstmals seit vielen Jahren nahm der Bestand an Sozialwohnungen leicht zu.

¹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024

- **BAUGRUNDSTÜCKE FÜR MIETWOHNUNGSBAU**

Die aktuell für den Eigentumsmarkt geltenden Rahmenbedingungen haben auch im Jahr 2023 für eine Seitwärtsbewegung bei den Grundstückspreisen für den Mietwohnungsbau gesorgt. Die Preisspanne von Grundstücken reichte von 90 Euro in Weilrod bis zu 1.600 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg. Im Vordertaunus lag der Schwerpunkt bei rund 900 Euro. In den nicht optimal angebotenen Städten im Umland wurden Baugrundstücke im Schnitt zwischen 120 und 250 Euro pro Quadratmeter veräußert.

Aufgrund des Bevölkerungswachstums steigt der Bedarf nach beziehbarem Wohnraum für Fach- und Arbeitskräfte im IHK-Bezirk Frankfurt am Main. Daher appellieren die Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse an die Kommunalpolitik, mehr Wohnbauland für die Region auszuweisen und zu entwickeln. Parallel dazu sollte der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur beschleunigt werden.

- **MIETWOHNUNGEN**

Wie von den Expertinnen und Experten der Frankfurter Immobilienbörse prognostiziert, hat sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main im Jahresverlauf zum Teil deutlich verschärft. In Frankfurt liegt die aktuelle Leerstandsquote bei 0,2 Prozent. Die Mieten sind in den Städten und Gemeinden im IHK-Bezirk Frankfurt am Main erneut gestiegen – insbesondere die Schwerpunktmieten in den beliebten Lagen und im Neubausektor.

Die Preise für eine Wohnung in den westlichen Stadtteilen sowie in Fachsenheim und Schwanheim lagen im Jahr 2023 zwischen 10,25 und 12,25 Euro pro Quadratmeter. Mit zunehmender Nähe zur Innenstadt betragen die Schwerpunktmieten in Bockenheim und Bornheim 14,50 Euro, in Sachsenhausen 15 Euro und in den Gründerzeitvierteln und den Neubaugebieten durchschnittlich 16 bis 19 Euro pro Quadratmeter.

Analog zu den Entwicklungen in der Mainmetropole sind die Spitzen- und Schwerpunktmieten in den beiden Landkreisen moderat gestiegen. Dort starteten die Mietpreise bei 5 Euro in den hinteren und in den vorderen Taunusstädten bei 8,50 Euro beziehungsweise 9 Euro pro Quadratmeter – im Spitzensegment wurden unter anderem in Bad Soden, Königstein und Oberursel Mietpreise bis zu 16 Euro pro Quadratmeter erzielt. Die Schwerpunktmiete lag in den Städten und Gemeinden des Hintertaunus im Schnitt bei rund 7,50 Euro. Mit zunehmender Nähe zu Frankfurt betrug die Schwerpunktmiete in Friedrichsdorf, Hattersheim, Kelkheim, Schwalbach, Steinbach und Sulzbach zwischen 10 und 11 Euro und in Bad Soden, Eschborn und Kronberg 12,25 Euro pro Quadratmeter. Je nach Ausstattung und Lage wurden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen sowie in ausgesuchten Einzelfällen deutlich überschritten.

² Auszug aus: Wohnungsmarktbericht 2023/2024 IHK Frankfurt

- **Fazit und Ausblick Immobilienmarkt 2024**

Die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt sind besorgniserregend. Die Bundesregierung hatte sich das Ziel gesetzt, dass pro Jahr mindestens 400.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Bis Jahresende 2023 sind nach Schätzungen lediglich 200.000 neue Wohnungen auf den Markt gekommen und die Prognose für 2024 ist ähnlich verhalten. Der Rat der Immobilienweisen geht davon aus, dass die Zahl neu gebauter Wohnungen bis 2026 auf 150.000 Einheiten pro Jahr sinken wird.

Das aktuelle Zinsniveau spiegelt zwar eine historische Normalität wider. Durch die Steigerungen der Energie-, Rohstoff- und Materialpreise auf der einen und den zunehmenden regulatorischen und bürokratischen Auflagen auf der anderen Seite, ist der Wohnungsbau jedoch zum Erliegen gekommen. Die Überregulierung wird mehr und mehr zum Bremsfaktor für Neubauaktivitäten und energetische Modernisierungen alter Häuser. Der ohnehin schon angespannte Wohnungsmarkt wird durch kleinteilige Regelungen und besonders ambitionierte Ziele im Klimaschutz zusätzlich belastet. Neben europäischen Richtlinien und nationaler Gesetzgebung kommen noch die einzelnen Bauordnungen der Länder plus zum Teil weitreichende kommunale Satzungen hinzu. Das ist nicht nur für Kaufinteressierte eine schlechte Nachricht, sondern auch für Mieterinnen und Mieter. Die Erwartung ist, dass die Mieten in den Metropolen und Ballungsräumen auch im Jahr 2024 weiter steigen werden.

Für die Expertinnen und Experten der Frankfurter Immobilienbörse gibt es gleich mehrere Hebel, die kurz-, mittel- und langfristig den Immobilienmarkt entlasten würden. Die aktuellen Baukosten könnten durch die Reduzierung von Standards und den Abbau von Vorschriften (u. a. beim Dachausbau und der Aufstockung sowie den energetischen Anforderungen) gesenkt werden. Darüber hinaus könnten steuerliche Entlastungen wie die Einführung der degressiven AfA sowie eine temporäre Aussetzung der Grunderwerbsteuer den Markt wieder beleben. Parallel sollten Investitionsanreize wie die Einführung eines Hessengeldes (Eigenheimzulage/Baukindergeld) für Erstkäuferinnen und Erstkäufer zur Eigennutzung sowie die Sicherstellung einer verlässlichen Förderlandschaft für den (energieeffizienten) Wohnungsbau geschaffen werden.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

- **Allgemeines**

Unsere Genossenschaft operiert als steuerbefreite Vermietungs-Genossenschaft, die ausschließlich an ihre Mitglieder vermietet. Unser Haupttätigkeitsfeld liegt in der Planung, Errichtung, Verwaltung und Sanierung von Wohnungen im Gebiet der Stadt Frankfurt. Wir bieten unseren Mitgliedern Wohnraum zu fairen Preisen an. Zu unseren Aufgaben gehört die kontinuierliche Vermietung, die technische Instandhaltung zur Werterhaltung und -verbesserung, die energetische Sanierung von Wohngebäuden sowie die Organisation und Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten. Die Nutzungsgebühren basieren auf dem Mietenspiegel der Stadt Frankfurt und weisen einen Abschlag von mindestens 10% auf, was eine breite Akzeptanz findet. Etwaige Zuschläge aufgrund energetischer Modernisierungen bleiben deutlich unter den gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten. Das laufende Geschäftsjahr entwickelt sich bis Redaktionsschluss erfolgreich.

- **Bestandsentwicklung**

Grundstücke mit Wohnbauten:

	Anfangs- stand	Zugang	Abgang	31.12.2023
Wohnfläche m ²	40.633,05	533,61		41.166,66
gewerbliche Fläche m ²	366,24			366,24
Gesamt m²	40.999,29	533,61		41.532,90
Wohnungen Anzahl	673	9		682
Gewerbliche Einheiten Anzahl	2			2
Sonstige Einheiten Anzahl	7			7
Garagen	29			29
Tiefgaragenplätze	24			24
Stellplätze	137			137

Die gewerblichen Einheiten sind unser eigengenutztes Büro sowie eine Krabbelstube.

Im laufendem Jahr 2024 wurde eine weitere Gewerbeeinheit im Neubau „Friedberger Landstr. 34“ fertiggestellt.

Bei den sonstigen Einheiten handelt es sich um 5 Mansarden und zwei Gemeinschaftsräumen, wovon ein Gemeinschaftsraum zusätzlich als Gästezimmer genutzt werden kann.

Der Zugang ist das im November 2023 fertiggestellte Objekt an der Friedberger Landstr. 34 mit 9 Wohnungen, wovon eine Wohnung mit öffentlichen Mitteln finanziert wurde, einer Gewerbeeinheit (Fertigstellung in 2024) und 3 Kfz.-Stellplätzen in einem Tiefparker (Fertigstellung in 2024).

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 126 Wohnungen der öffentlichen Förderung.

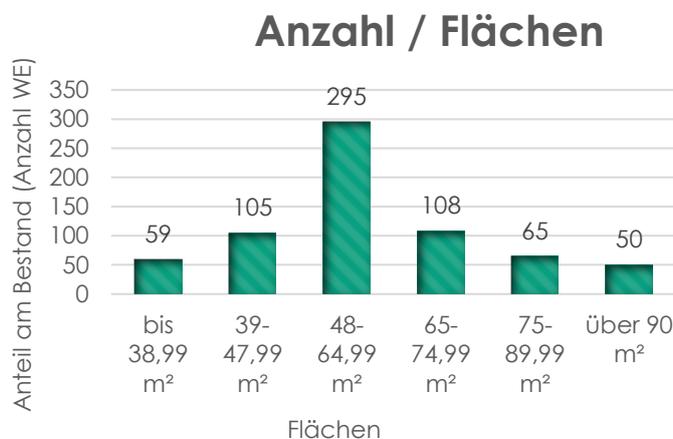
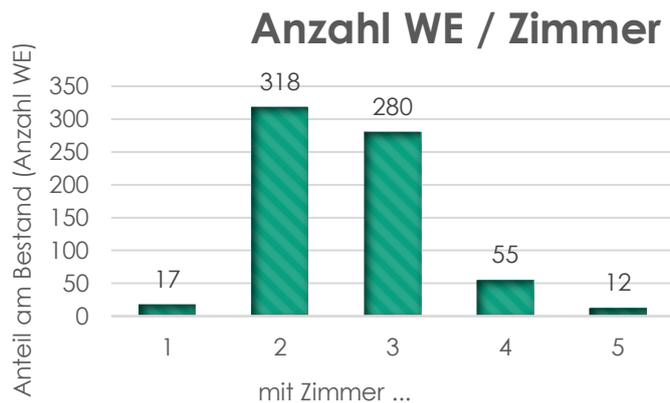
Dies sind 18,47 % des Wohnungsbestandes. 556 Wohnungen sind frei finanziert (81,53 % des Bestandes).

- **Wohnungsnachfrage**

Es gab in der Wohnbaugenossenschaft auch im abgelaufenen Jahr nach wie vor keine Vermietungsprobleme. Leerstand entsteht lediglich partiell durch Wohnungsmodernisierungen. Für jede freie Wohnung bewerben sich in der Regel mehrere Interessenten.

Seit dem 01.01.2023 haben sich rund 3400 Interessenten als Wohnungssuchend angemeldet.

- **Größe der Wohnungen**



- **Mieterwechsel**

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 24 Mieterwechsel durchgeführt; das entspricht 3,52 % (2019 bis 2022: Ø 5,3 %) des Bestandes. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate ist als niedrig einzustufen und ein Indiz für die hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

- **Neubautätigkeit**



Friedberger Landstr. 34:

Der Neubau an der Friedberger Landstr. 34 wurde im November 2023 bezogen. Insgesamt wurden 9 Wohnungen und eine Einrichtung für eine Kindertagespflege, sowie 3 Kfz.-Abstellplätze, wovon 1 als Car-Sharing-Stellplatz dienen wird, errichtet.

Waldschmidtstr. 116

Baubeginn des Neubaus mit der Tiefgarage auf dem Erbbaugrundstück in der Waldschmidtstraße 116 war im Januar 2023. Es entstehen 15 Wohnungen, die aus 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bestehen. Der Neubau erfüllt die Standards eines KfW-55-Hauses und wird aus fünf Stockwerken zuzüglich eines Staffelgeschosses bestehen. Die Wohnungen sind unter anderem mit Terrassen im Erdgeschoss sowie Loggien und großformatigen Fenstern ausgestattet.



Fertigstellung: Frühjahr 2025



Kellerskopfweg 31

Auf einem Erbbaurechtsgrundstück in Zeilsheim planen wir den Neubau eines klimafreundlichen Gebäudes mit 13 Wohneinheiten. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht. Der Baubeginn ist für Anfang 2025 geplant.

Fertigstellung: Herbst 2026

- **Instandhaltung/Modernisierung**

Die Instandhaltung und Investitionen in den Wohnungsbestand sind weiterhin zentrale Punkte der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft, ähnlich wie in den Vorjahren.

Die Instandhaltungskosten gliedern sich wie folgt:

	Euro 2023	Euro 2022
laufende Instandhaltung	450.754,74	371.718,51
Instandhaltung wegen Mieterwechsel	454.880,59	819.164,80
Zwischensumme	905.635,33	1.190.883,31
Periodische Instandhaltung Großmaßnahmen (in 2022 = aktivierte Kosten)	0,00	610.396,58
Gesamtsumme Instandhaltung	905.635,33	1.801.279,89

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

- **Vermögenslage**

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um 395,8 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Sie liegt im Vergleich zu anderen Wohnungsbaugenossenschaften leicht unter dem Durchschnitt.

Die Vermögenslage wird im wesentlichen durch das hohe Bauvolumen beeinflusst.

Übersicht Vermögenslage	31.12.2023 T€	%		31.12.2022 T€	%
Anlagevermögen	51.680,7	95,3		46.352,3	95,1
Umlaufvermögen	2.566,3	4,7		2.390,7	4,9
Gesamtvermögen	54.247,0	100,0		48.743,0	100,0
Verbindlichkeiten	36.134,2			31.112,0	
Rückstellungen	2.076,8			1.990,9	
Rechnungsabgrenzungsposten	4,0			3,8	
Reinvermögen am 31.12.	16.032,0			15.636,3	
Reinvermögen am Jahresanfang	15.636,31			15.428,1	
Vermögensänderung	395,7	2,5		208,2	1,3

Übersicht Kapitallage	31.12.2023 T€	%		31.12.2022 T€	%
Eigenkapital	16.032,1	29,55		15.636,3	32,08
Rückstellungen	2.076,8	3,83		1.990,9	4,08
Verbindlichkeiten	36.134,1	66,61		31.112,0	63,83
Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,01		3,8	0,01
Gesamtkapital	54.247,0	100,0		48.743,0	100,0

- **Ertragslage**

Wie in den Vorjahren wird das Jahresergebnis auch 2023 im Wesentlichen durch den Überschuss im Kernleistungsbereich der Genossenschaft - der Hausbewirtschaftung bestimmt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss erhöht.

Die Mehrung resultiert im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und der aktivierten Eigenleistungen.

Übersicht Ertragslage	2023 T€	2022 T€
Hausbewirtschaftung	440,1	71,3
Kapitaldisposition	-20,8	-62,1
Mitgliederverwaltung	-22,7	-27,0
Ordentliches Ergebnis	-396,6	-17,8
Sonstiges Ergebnis	27,2	228,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	-0,5
Jahresüberschuss	423,8	210,6

- **Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2023 wurden auf die langfristigen Annuitätendarlehen (Objektfinanzierungsmittel) planmäßige Tilgungen von TEUR 1.083,7 vorgenommen.

Die zum 31.12.2023 bestehende Finanzreserve TEUR 824 wurden durch die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln aufgestockt, um die Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft jederzeit zu erfüllen.

Die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln ist aufgrund des hohen Bauvolumens unumgänglich. Für die Realisierung der Bauprojekte werden unter anderem auch KfW-Mittel für ‚Energieeffizient Bauen‘ oder ‚Energieeffizient Sanieren‘ aufgenommen.

Im Geschäftsjahr 2023 erhielt die Genossenschaft Zuschüsse aus dem Programm „Frankfurt frischt auf“ in Höhe von rund TEUR 79,5 und Zuschuss aus den Mitteln des Bundes für die Errichtung einer Biomasseanlage (Pelletheizung) in Höhe von rund TEUR 19,3.

Auch in der überschaubaren Zukunft ist die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft gegeben.

- **Wirtschaftsplan für 2024**

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2024 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 396,7 TEUR gerechnet.

Dieser Jahresüberschuss ergibt sich hauptsächlich aus gestiegenen Mieteinnahmen, die durch die Fertigstellung neuer Wohnungen und bei Neuvermietungen der Bestandswohnungen generiert werden, sowie aus den zu aktivierenden Eigenleistungen.

Jahresüberschuss, wird ähnlich wie in den Vorjahren durch umfangreiche geplante Instandhaltungsmaßnahmen maßgeblich beeinflusst.

Auch im kommenden Jahr werden ältere Wohnungen bei einem Mieterwechsel auf den heute üblichen modernen Standard gebracht.

- **Chancen und Risiken**

Die Risiken, die sich aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der Demographie, dem Kapitalmarkt und dem Wohnungsmarkt ergeben, sind nur in sehr geringem Umfang beeinflussbar. Die Wohnbaugenossenschaft reagiert auf diese Entwicklungen, indem sie ihre Finanzierungsmittel verstärkt strafft, insbesondere bei niedrigeren Zinsen und längeren Bindungen. Außerdem richtet sie ihren Bestand bedarfsgerecht aus, um flexibel auf Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt reagieren zu können. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte waren nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit vereinbarten Tilgungsleistungen von 2-3,5 % p.a. des Nominalbetrages sowie mit Zinsfestschreibungen von in der Regel 10 Jahren bei älteren Darlehensverträgen und 20-30 Jahren bei Neuverträgen. Die Zinsprogression in den vergangenen Monaten, bei gleichzeitiger Baukostensteigerung, hat Auswirkungen auf den Kapitaldienst der Genossenschaft. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements regelmäßig beobachtet.

Im Hinblick auf die sich stark nach oben entwickelnden Energiepreise und die Bedrohungen durch den Klimawandel sind auch zukünftige Anstrengungen im Bereich des Energiesparens und der Verwendung von regenerativen Energien wichtig. .

Durch die steigenden Zinsen und Baukosten wird jedoch der Spagat zwischen nachhaltigem und günstigem Bauen immer größer.

Da die Genossenschaft den Wohnungsbestand schon seit vielen Jahren regelmäßig und umfassend saniert, befinden sich alle Gebäude in einem guten Zustand.

Die Zahl der Wohnungswechsel und der damit verbundene Modernisierungsaufwand für Wohnungen sind nicht vorhersehbar. Allerdings kann diesbezüglich, aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit, gesagt werden, dass sich die Fluktuationsrate konstant zeigt und auch keine Indizien erkennbar sind, die eine erhebliche Veränderung erwarten lassen.

Der plötzliche Wegfall von Fördermittel im Jahr 2022 und nun die Verschlechterung der Förderkonditionen des Bundes über die KfW-Bank hat zu Bedenken und zu Unsicherheiten geführt. Aufgrund der rapiden Steigerung der Baukosten in den vergangenen Jahren, den steigenden Anforderungen an die Gebäude, den hohen Fremdkapitalzinsen und der weiter anhaltenden Lieferengpässe, gehen wir von einem Rückgang der Bauprojekte aus. Dadurch wird in Raum Frankfurt der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleiben.

Durch den vorhandenen Vermietermarkt gehen wir weiter davon aus, dass die Marktchancen unseres Angebotes durch die hohe Nachfrage auch für die Folgejahre uneingeschränkt positiv bleiben wird.

Außergewöhnliche Risiken gibt es auf den von uns betriebenen Geschäftsfeldern nicht.

Insgesamt sind für die Genossenschaft auch für das Jahr 2024 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Seit dem 01.01.2021 gilt das Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) auch in den Bereichen Wärme und Verkehr. Es wird ein Preis für CO₂-Emissionen erhoben, die durch die Verbrennung fossiler Energieträger entstehen.

Die Wohnhäuser der Genossenschaft sind ebenfalls von der CO₂-Bepreisung betroffen. Ab dem 01.01.2023 sind erstmalig die CO₂-Preise abzuführen. Die Kosten hierfür haben Mieter und Vermieter anteilig zu tragen. Diese zusätzlichen Kosten werden erstmals in den Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 abgerechnet werden.

Im Bereich der Neubauvorhaben, energetischen Sanierungsmaßnahmen und Großinstandhaltungsmaßnahmen ist weiterhin mit längeren Lieferzeiten von bestimmten Baumaterialien zu rechnen. Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren außergewöhnlich stark angestiegen. Eine Abflachung der Preisentwicklung ist durch das erhöhte Zinsniveau zu verspüren. Um der Preisdynamik in den Bauprojekten entgegenwirken zu können, werden vermehrt, unter der Erbringung von Sicherheitsleistungen des Auftragnehmers, Vorauszahlungen auf die Materialien geleistet.

- **Ausblick**

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt wird weiterhin durch eine große Nachfrage nach allen Wohnungstypen geprägt sein. Vorliegende Bewerbungen bestätigen diese Einschätzung für die Wohnbaugenossenschaft. Aufgrund dieses Tatbestandes gehen wir davon aus, dass sich auch künftig keine wesentlichen Schwierigkeiten bei der Vermietung einstellen werden. Wir gehen davon aus, dass sich der Zuzug im Bereich der Stadt Frankfurt mittelfristig noch verstärken wird.

Die Ertragslage verbessert sich durch die Festsetzung neuer Nutzungsentgelte bei Neuvermietungen und regelmäßigen Überprüfung der Mietpreise anhand des qualifizierten Mietenspiegels der Stadt Frankfurt.

Mit dem im Jahr 2023 abgeschlossenen Neubau, den laufenden Baumaßnahmen und dem hinzukommenden Neubauprojekt im Kellerskopfweg wird sich die Ertragslage auch zukünftig verbessern.

Die Genossenschaft ist weiterhin an Grundstücken für Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet interessiert. Im Jahr 2023 konnte erfolgreich ein Grundstück in Ginnheim erworben werden. Das baureife Grundstück wird aufgrund der schwierigen Wirtschaftslage derzeit nicht weiterentwickelt.

Auch zukünftig werden große finanzielle Anstrengungen für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unternommen. Die erwirtschafteten Überschüsse werden nach dem genossenschaftlichen Prinzip in die Erhaltung der Bestände reinvestiert.

Weiterhin bemüht sich die Genossenschaft auch zukünftig eine Ausschüttung von 4% auf die Geschäftsguthaben vornehmen zu können.

Dank

Der Vorstand möchte allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Unterstützung und Beratung sowie für das gute Zusammenwirken herzlich danken.

Wir bedanken uns auch bei allen Mitgliedern der Genossenschaft herzlich für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Ein herzliches Dankeschön gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Vertrauen und ihre Einsatzbereitschaft. Angesichts der ständig steigenden Anforderungen in der Verwaltung des Bestands, bei der Vermietung und der Betreuung unserer Mitglieder ist ihre kontinuierliche Flexibilität und Hingabe im Arbeitsalltag sowie ihre fortlaufende Bereitschaft zur Weiterbildung von entscheidender Bedeutung. Besonders während der Pandemie haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine wesentliche Rolle gespielt und waren eine tragende Säule. Daher möchten wir unseren besonderen Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft aussprechen.

Bilanz

**Gewinn- und Verlust-
rechnung**

**für das
Geschäftsjahr 2023**

Aktiva

		31.12.2023	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.597,09	8.599,42
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.260.355,59		39.916.133,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	1.611.492,62		1.351.258,77
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.200,54		104.519,43
4. Anlagen im Bau	4.584.207,89		4.743.986,91
5. Bauvorbereitungskosten	95.233,23	51.649.489,87	211.148,25
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.600,00		12.600,00
2. Andere Finanzanlagen	14.000,00	16.600,00	4.000,00
Anlagevermögen insgesamt		51.680.686,96	46.352.246,77
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.608.797,14	1.335.885,75
2. Andere Vorräte		1.103,59	709,19
3. Geleistete Anzahlungen		1.030,72	515,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	39.325,08		53.017,27
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	90.850,14	130.175,22	112.812,17
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		824.258,45	887.764,71
Umlaufvermögen insgesamt		2.565.365,12	2.390.704,97
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		983,12	0,00
Bilanzsumme Aktiva		54.247.035,20	48.742.951,74

Passiva

		31.12.2023	31.12.2022
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.200,00		39.680,00
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder			
Rückständige fällige Mindestzahlungen			
2.570,00 € (Vorjahr 8.432,40 €)			
	1.331.291,56	1.370.491,56	1.308.207,60
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.100.923,76		1.729.481,51
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 371.442,25 € (i.V. 21.056,35 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage			
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 0,00 € (i.V. 138.822,40 €)	8.503.643,43		8.503.643,43
3. Andere Ergebnisrücklage			
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 0,00 € (i.V. 0,00 €)	4.004.607,76	14.609.174,95	4.004.607,76
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	423.834,55		210.563,50
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-371.442,25	52.392,30	-159.878,75
Eigenkapital insgesamt		16.032.058,81	15.636.305,05
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.047.266,00		1.965.368,60
3. Sonstige Rückstellungen	29.500,00	2.076.766,00	25.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.174.562,73		25.212.309,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.004.693,30		4.088.908,38
3. Erhaltene Anzahlungen	1.491.777,53		1.263.241,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.137,76		29.133,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	376.231,77		459.636,10
6. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern 0,00 € (i.V. 0,00 €)			
im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (i.V. 0,00 €)	59.774,70	36.134.177,79	58.758,69
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.032,60	3.790,24
Bilanzsumme Passiva		54.247.035,20	48.742.951,74

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

		2023	2022
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		5.036.888,11	4.671.378,83
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		272.911,39	78.036,30
3. anderere aktivierte Eigenleistungen		313.734,57	139.315,60
4. Sonstige betriebliche Erträge		31.578,68	237.397,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.474.830,18	2.491.513,77
<u>Rohergebnis</u>		3.180.282,57	2.634.614,80
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	605.710,52		594.867,89
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	247.141,56	852.852,08	258.325,96
davon für Altersversorgung 130.502,11 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.022.390,65	858.367,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		253.314,73	211.604,30
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		490.338,44	364.137,36
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	515,89
<u>Ergebnis nach Steuern</u>		561.386,67	346.795,46
11. Sonstige Steuern		137.552,12	136.231,96
<u>Jahresüberschuss</u>		423.834,55	210.563,50
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a. in gesetzliche Rücklage		371.442,25	21.056,35
b. in Bauerneuerungsrücklage		0,00	138.822,40
c. in freie Rücklage		0,00	0,00
Bilanzgewinn		52.392,30	50.684,75

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG ist eine eingetragene Genossenschaft. Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter der Registernummer GnR 748 eingetragen.

Sitz der Genossenschaft ist in 60435 Frankfurt am Main, Feuerwehrstr. 4.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Zuschüsse wurden bei den Herstellungskosten abgezogen. Die Eigenleistungen umfassen eigene Verwaltungsleistungen sowie aktivierte Fremdkapitalzinsen und Erbbauzinsen während der Bauzeit des Neubaus.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 5 Jahre.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnbauten und Tiefgaragen und 33 Jahre für Garagen,
- Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten ist bei dem Grundstück Waldschmidtstr. 27 ein Erbbaurecht enthalten. Dieses wurde zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibung unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Die Anschaffungskosten wurden in Höhe der für 20 Jahre im Jahr 2014 vorausgezählten Erbbauzinsen ermittelt. Bei der Ermittlung der vor auszuzahlenden Erbbauzinsen wurde ein Barwert unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5% errechnet. In die Barwertermittlung ist die Prämisse einer vierteljährlichen vorschüssigen Zahlung eingeflossen.
- Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Wohnbauten sind ein Erbbaurecht und ein im Geschäftsjahr erworbenes Grundstück enthalten. Bei der Ermittlung der vor auszuzahlenden Erbbauzinsen wurden die kapitalisierten Erbbauzinsen über die Vertragslaufzeiten als Grundlage genommen. In die Barwertermittlung ist die Prämisse der vorschüssigen Zahlungen eingeflossen.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode von 10 % - 25 % unter Verwendung der amtlichen AfA-Tabelle.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zugangs in voller Höhe.

- Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten (Nominalbetrag) angesetzt.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Die Anderen Vorräte betreffen ein Holzpelletlager. Der Lagerbestand wurde zu Anschaffungskosten nach dem First-In-First-Out-Prinzip bewertet.

Bei den geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Vorauszahlungen für die Kapitalertragssteuer und dem Solidaritätszuschlag.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag auszuweisen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Bezüglich der Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden, besteht ein Wahlrecht; es wurde eine Bilanzierung vorgenommen.

Die Pensionsrückstellungen sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen über die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge (§ 253 HGB n.F.) für die vom Unternehmen eingegangenen Versorgungszusagen zum Bilanzstichtag ermittelt worden.

Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,78 % (Stichtag Dezember 2022) bzw. 1,82 % (Stichtag Dezember 2023 / 10 Jahresdurchschnittszinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,74 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 27.428 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Es wurde ein Gehaltsanpassungstrend von 3,5% und ein Rentenanpassungstrend von 2,8% für künftige Erhöhungen der Gehälter bzw. Renten zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bemessen. Diese umfassen die Kosten der Jahresabschlussprüfung, der Archivierungskosten, Steuerberatungskosten und der Mitgliederversammlung.

Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagegitter auf der Folgesseite dargestellt.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Verbindlichkeiten sind nach Gläubigergruppen, Laufzeiten und der grundpfandrechtlichen Sicherung in dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt:

Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern)

Art der Verbindlichkeit	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	30.174.562,73 (25.212.309,86)	1.345.255,80 (1.150.872,94)	28.829.306,93 (24.061.436,92)	24.824.369,61 (19.429.707,22)	30.174.562,73 (25.152.275,53)	Grundpfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	4.004.693,30 (4.088.908,38)	105.284,79 (104.444,21)	3.899.408,51 (3.984.464,17)	3.550.366,66 (3.638.992,76)	4.004.693,30 (4.088.908,38)	Grundpfand- rechte
erhaltene Anzahlungen	1.491.777,53 (1.263.241,18)	1.491.777,53 (1.263.241,18)				
aus Vermietung	27.137,76 (29.133,64)	27.137,76 (29.133,64)				
aus Lieferungen und Leistungen	376.231,77 (459.636,10)	376.231,77 (459.636,10)				
sonstige Verbindlichkeiten	59.774,70 (58.758,69)	56.505,49 (55.489,48)	3.269,21 (3.269,21)	3.269,21 (3.269,21)		
Gesamt	36.134.177,79 (31.111.987,85)	3.402.193,14 (3.062.817,55)	32.731.984,65 (28.049.170,30)	28.378.005,48 (23.071.969,19)	34.179.256,03 (29.241.183,91)	

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern handelt es sich um Objektfinanzierungsmittel.

Als erhaltene Anzahlungen werden die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Rechnungen des Geschäftsjahres, die im Folgejahr gezahlt wurden.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten werden zum größten Teil die Verbindlichkeiten gegenüber ehemaligen Mitgliedern aus Geschäftsanteilen, Wohnungsbauprämien und Dividenden früherer Jahre ausgewiesen.

Anlagespiegel Anschaffungs- und Herstellungskosten

 Fremdkapital-
zinsen Im Gj.

	Stand 01.01. 2023 €	Zugänge 2023 €	Abgänge 2023 €	Umbuchungen 2023 €	Stand 31.12.2023 €	Fremdkapital- zinsen Im Gj. aktivierter Betrag €
Immaterielle Vermögensgegenstände	43.504,74	10.083,20	0,00	0,00	53.587,94	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.132.022,01	537.935,37	100.452,57	5.896.626,23	61.466.131,04	158.785,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.373.923,06	830.000,00	0,00	-573.141,55	1.630.781,51	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.304,35	25.474,20	10.722,69	0,00	372.055,86	
Anlagen im Bau	4.743.986,91	5.037.636,03	0,00	-5.197.415,05	4.584.207,89	
Bauvorbereitungskosten	211.148,25	19.754,77	9.600,16	-126.069,63	95.233,23	
	61.818.384,58	6.450.800,37	120.775,42	0,00	68.148.409,53	
Finanzanlagen						
Beteiligungen	12.600,00	0,00	0,00	-10.000,00	2.600,00	
Andere Finanzanlagen	4.000,00	0,00	0,00	10.000,00	14.000,00	
	16.600,00	0,00	0,00	0,00	16.600,00	
Summe	61.878.489,32	6.460.883,57	120.775,42	0,00	68.218.597,47	

Anlagespiegel Abschreibungen

	Stand 01.01. 2023 €	Veränd. i.Z. m. Abgänge €	Veränd. i. Z. m. Umbuchungen €	Abschrei- bungen des Gj. €	Zuschrei- bungen €	Stand 31.12. 2023 €	Buchwert Stand 31.12. €	Buchwert Stand 01.01. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	34.905,32	0,00	0,00	4.085,53	0,00	38.990,85	14.597,09	8.599,42
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.215.888,02	0,00	18.895,37	970.992,06	0,00	16.205.775,45	45.260.355,59	39.916.133,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	22.664,29	0,00	-18.895,37	15.519,97	0,00	19.288,89	1.611.492,62	1.351.258,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.784,92	10.722,69	0,00	31.793,09	0,00	273.855,32	98.200,54	104.519,43
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.584.207,89	4.743.986,91
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.233,23	211.148,25
Zwischensumme	15.491.337,23	10.722,69	0,00	1.018.305,12	0,00	16.498.919,66	51.649.489,87	46.327.047,35
Finanzanlagen								
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	2.600,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.000,00	4.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.600,00	6.600,00
Summe	15.526.242,55	10.722,69	0,00	1.022.390,65	0,00	16.537.910,51	51.680.686,96	46.342.246,77

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei der Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen handelt es sich um zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2023 von TEUR 237,4 auf TEUR 31,6 verringert.

Die Erträge entstanden im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 5,1, die Erstattung von Lohnkosten im Krankheitsfall TEUR 11,9, Verrechnung von Sachbezügen sowie Eintrittsgelder für neu aufgenommene Genossenschaftsmitglieder sonstige ordentliche Erträge und Erträge aus der Ausbuchung von Geschäftsguthaben.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung resultieren aus:

	2023	2022
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	1.419.072,36	1.207.953,64
Regiebetrieb	2.246,48	4.188,46
Instandhaltungskosten	905.635,33	1.190.883,31
Erbbauzinsen	146.736,01	87.348,36
Pacht	1.140,00	1.140,00
Gesamt	2.474.830,18	2.491.513,77 €

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen handelt es sich im Wesentlichen um sächliche Verwaltungskosten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen hauptsächlich die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte im Anlagevermögen sowie das Disagio für die Finanzierung von Herstellungskosten des Anlagevermögens.

Auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen entfallen TEUR 20,8 (i.V. TEUR 62,1)

Die sonstigen Steuern setzen sich aus Grundsteuern für Mietobjekte und der Kfz-Steuer zusammen.

E. Sonstige Angaben

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

Aus bereits abgeschlossenen Werks- und Dienstleistungsverträgen für laufende Bau- maßnahmen, liegen Verpflichtungen in Höhe von ca. 1.653,0 TEUR vor.

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	0
Hausmeister, Reinigungskräfte Regiebetrieb	1	19
Gesamt	5	19

Vorstand

Gerda Schlesier Cora Lehnert Wolfgang Hoffmeister Yavuz Tezcan

Aufsichtsrat

Sabine Demes
Assessorin
(Vorsitzende)

Frank Pascal
Rechtsanwalt
(stellv. Vorsitzender)

Hans-Rainer Pomplun
Industriefachwirt

Patrick Olesch
Berater
orga. Gebäudeplanung

Dr. Julia Schweitzer
Rechtsanwältin

Gabi Brede
Kommunikationsberaterin

Mitgliederbewe- gung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäfts- anteile
Anfang 2023	801	8.229
Zugänge	34	416
Abgänge	5	72
Stand 31.12.2023	830	8.573

Das ergibt einen Zuwachs von 29 Mitgliedern und einer Steigerung von 344 Anteilen ge-
genüber dem Vorjahr.

Entwicklung der Geschäftsguthaben	Betrag €
Stand am 1.1.2023	1.308.207,60
Abgänge früherer Jahre	1.600,00
Zugänge	63.883,96
Abgänge	39.200,00
Stand am 31.12.2023	1.331.291,56

Name u. Anschrift des Prüfungsverbandes

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von Euro 52.392,30 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % aus Euro 1.309.807,60 dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben.

Das sind Euro 52.392,30.

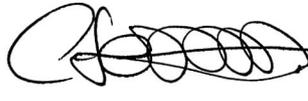
Frankfurt am Main, den 18. März 2024

Wohnbaugenossenschaft
in Frankfurt am Main eG

Der Vorstand



G. Schlesier



C. Lehnert



W. Hoffmeister



Y. Tezcan

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2023 ist der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufsichtspflichten ordnungsgemäß nachgekommen.

Alle Entscheidungen, die ausschließlich in den Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrats fielen, wurden in separaten Sitzungen diskutiert und beschlossen.

Sämtliche Angelegenheiten der Genossenschaft wurden vom Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam erörtert und entsprechend entschieden. Hierbei handelte es sich unter anderem um die Planung sowie die Umsetzung von Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauprojekten. Des Weiteren wurden der Jahresabschluss sowie der Geschäftsbericht des Vorjahres in Zusammenarbeit mit dem Vorstand verabschiedet. Ebenso erfolgte die Festlegung der Gewinnverteilung in Abstimmung mit dem Vorstand.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. nahm seine gesetzliche Prüfung in der Zeit vom 08.04.2024 bis zum 18.04.2024 vor.

Die Prüfer kamen zum Ergebnis, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war auch im Jahr 2023 äußerst produktiv, wie bereits in den Vorjahren.

Besonderer Dank gebührt dem Vorstand für sein Engagement bei der Durchführung und Planung von Neubauprojekten. Durch den Bau und die Vermietung neuer Wohnungen konnte die Genossenschaft in den vergangenen Jahren stetig wachsen.

Der Aufsichtsrat dankt neben dem Vorstand auch allen haupt- und nebenamtlichen Mitarbeitern für ihren Einsatz im Geschäftsjahr 2023.

Durch das Engagement aller Beteiligten konnte die Genossenschaft auch im Jahr 2023 ein positives Ergebnis erzielen.

Der Aufsichtsrat



Sabine Demes

-Vorsitzende des Aufsichtsrats-

Die Liegenschaften (nach Baujahren)

Straße	Stadtteil	Baujahr	Wohnungen
Schiesshüttenstr. 12	Fechenheim	1934	3
Raberkopfweg bis Nr. 23 Kellerskopfweg 27 / Raberkopfw. 38	Zeilsheim	1950	8
Risselsteinweg 6-9	Zeilsheim	1951	4
Risselsteinweg 13-47 / 60	Zeilsheim	1951	6
Marxheimer Str. 1	Gallus	1952	14
Dehnhardtstr. 51-55	Eschersheim	1952	20
Mz. Landstr. 440 / Schmidtstr. 2	Gallus	1953	23
Mainzer Landstr. 436	Gallus	1954	34
Dehnhardtstr. 45-49	Eschersheim	1954	15
Risselsteinweg 51	Zeilsheim	1954	21
Frankenallee 40-44	Gallus	1954	2
Pferdskopfweg 12	Zeilsheim	1956	40
Röderbergweg 71-81	Zeilsheim	1958	3
Waldschmidtstr. 118-124	Ostend	1958	81
Lenzenbergstr. 91-97	Ostend	1959	50
Schliemannweg 15-23	Zeilsheim	1960	24
Marxheimer Str. 4	Eckenheim	1961	40
Heilmannstr. 36-40	Gallus	1963	5
Gerh.-Hauptm.-Ring 15	Nordweststadt	1964	24
Henr.-Fürth-Str. 15	Nordweststadt	1964	34
Schliemannweg 13	Schwanheim	1965	32
Pfaffenwiese 135	Eckenheim	1967	9
Pferdskopfweg 10	Zeilsheim	1967	9
Alt Zeilsheim 72	Zeilsheim	1971	54
Bechtenwaldstr. 6	Zeilsheim	1974	5
Pferdskopfweg 8	Zeilsheim	1987	5
Karl-Blum-Allee 26, 30-32	Zeilsheim	1990	6
Feuerwehrstr. 4-8	Zeilsheim	2004	6
Breuerwiesenstr. 23-25	Höchst	2006	25
Waldschmidtstr. 27 Naxos	Eckenheim	2009	10
Hortensienring 131-133	Höchst	2012	16
Schiesshüttenstr. 10	Höchst	2014	9
Sossenheimer Weg 64 + 66	Ostend	2014	9
Röderbergweg 71 a-c	Unterliederbach	2016	12
Friedberger Landstr. 34	Fechenheim	2020	6
	Unterliederbach	2021	13
	Ostend	2022	14
	Nordend	2023	9
			682

DESWOS-Projekte in 2023 – ermöglicht auch dank unserer Hilfe!

TANSANIA: Lebensbedingungen in Mwanza verbessert



In den Dörfern am Ufer des Victoria-Sees leben viele Familien in dunklen, feuchten Lehmhütten und in extremer Armut. Als Fischer und Kleinbauern sind sie finanziell nicht in der Lage, ihre Situation selbstständig zu verbessern. Die DESWOS und die lokale Partnerorganisation Caritas Mwanza haben ein Projekt realisiert, um die Wohn- und Lebensverhältnisse der in Armut lebenden Familien zu verbessern. Rund 7.000 Menschen konnten wir im Bezirk Bugogwa

insgesamt fördern: Durch die Gründung und Schulung von 50 Spargruppen mit jeweils etwa 140 Mitgliedern, durch den Bau von zehn einfachen Häusern mit einer Wohnfläche von rund 48 m², Trockentrenntoiletten und Waschmöglichkeiten und durch die Ausbildung von 30 jungen Frauen und Männern in Bauberufen. Das ist wichtig als Alternative zu der wenig aussichtsreichen Fischerei und Landwirtschaft.

INDIEN: Ausgegrenzten Menschen ein Zuhause und eine Existenz ermöglicht

Sie sind alleinerziehend, körperliche Beeinträchtigungen, oder gehören der marginalisierten Volksgruppe der Dalits an – 50 Familien in Villupuram im Südosten Indiens. Mit ihren Familien leben sie unter menschenunwürdigen Bedingungen in einfachen Hütten. Gemeinsam mit langjährigen indischen Partnerorganisation REAL die DESWOS deshalb im



haben

der

hat
Juli

2023 in fünf Dörfern ein neues Projekt gestartet, um die Wohn- und Einkommenssituation dieser besonders bedürftigen Menschen zu verbessern. Im Einzelnen erfolgt der Bau von 50 Häusern mit einer Wohnfläche von 25 m² inklusive Toiletten und Waschmöglichkeiten. DESWOS fördert ferner den Aufbau von Spargruppen und kleinen Business-Aktivitäten. Ein Großteil der Arbeiten konnte in 2023 bereits umgesetzt werden. Wenn das Projekt in 2024 abgeschlossen sein wird, haben etwa 300 Menschen deutlich bessere Perspektiven für die Zukunft!

NICARAGUA: Grüneren und sicheren Lebensraum geschaffen



In La Concordia werden die Schulkinder in Zukunft hoffentlich keinen Müll mehr achtlos in die Natur werfen, sondern die neuen, über das Projekt angeschafften Mülleimer zur Abfalltrennung nutzen. Die Kinder waren tief beeindruckt, dass nach einer Sammelaktion dieser Ball aus Müll entstand. Zur Belohnung für ihr Umwelt-Engagement erhielten sie Setzlinge für Obstbäume. Insgesamt 6.600 Setzlinge pflanzte die Dorfbevölkerung zur Wiederaufforstung. Diese Aktion ist Teil eines umfassenden Projekts der Partnerorganisation Grupo Sofonias Nicaragua: Dazu gehörte auch der Bau eines Wasserspeichers und von 15 Stahlbetontanks für eine bessere Wasserversorgung im Dorf sowie Erste-Hilfe-Kurse nach Naturkatastrophen. Gleichzeitig förderten wir den Bau erdbebenresistenter Häuser für 55 Familien sowie die duale Ausbildung von acht Jugendlichen zu Maurern.

DESWOS sagt Danke!

Haben Sie Fragen? Wir helfen gerne weiter:

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Astrid Meinicke
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln
Tel.: 0221 57 989 37
astrid.meinicke@deswos.de
www.deswos.de



Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.



Feuerwehrstr. 4
60435 Frankfurt am Main
Telefon 069-9542599-0
Notfall: 069-9542599-22
E-Mail: info@wbg-ffm.de
Internet: www.wbg-ffm.de