



Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG

Titelbild:
Neubau Waldschmidtstr. 116, im Bau befindlich



Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

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 Wohnungsbau
Genossenschaften



Die Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Sabine Demes <i>Assessorin</i>	Vorsitzende	gewählt bis zur Entlastung für 2026
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 2026
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 Wohnungsversorgung. 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Mitglieder	799	806	801	781	769
Durchschnittsalter	55	54	54	54	54
Geschäftsanteile (Anzahl)	8.267	8.328	8.229	7.935	7.684
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (€)	1.322.720	1.329.910	1.308.207	1.267.119	1.225.314
je Mitglied (€/Mitglied) durchschn.	1.655	1.650	1.633	1.624	1.593
Anteile je Mitglied durchschn.	10,3	10,3	10,3	10,2	10
Bestand Wohnungen	682	682	673	659	646
Wohnfläche m²	41.166	41.166	40.633	39.548	38.717
durchschnittliche Wohnungsgröße m²	60,9	60,9	60,4	60,0	59,93
Mitarbeiter	5	5	5	5	4
nebenamtliche Hausmeister	19	19	19	19	22
Bilanzsumme (Mio. €)	55,4	54,2	48,7	45,7	37,9
Eigenkapital (Mio. €)	16,50	16,03	15,64	15,43	15,4
Eigenkapitalquote (%)	29,76	29,55	32,08	33,78	40,58
Fremdkapital Darlehen (Mio. €)	34,91	34,18	29,3	26,71	19,24
Fremdkapital Darlehen (%)	63,01	63,01	60,15	58,49	50,64
je Mitglied (€)	43.695	41.180	36.581	34.249	25.016
Nutzungsgebühr (netto, kalt)					
Wohnungen (€/m², Monat)	8,01	7,71	7,53	7,32	7,18
gesamt (Mio. €/Jahr)	4,01	3,84	3,56	3,36	3,3
Instandhaltung (€/m² Wohnfläche, Monat)	1,45	1,82	2,51	2,22	1,68
Instandhaltung + Bestandsinvestitionen (€/m² Wohnfläche, Monat)	1,45	1,82	3,78	5,70	1,98
Anteil Zinsen an Nutzungsgebühr (%)	13,75	12,22	8,48	8,12	7,58
Anteil Kapitaldienst an Nutzungsgebühr (%)	42,74	40,43	36,22	31,52	25,72
Mieterwechsel (Anzahl Auszüge)	19	24	48	30	24
Fluktuationsrate (%)	2,8	3,5	7,1	4,6	3,7
Leerstandsquote per 31.12. (%)	0	0	0	0	0

Wohnungsmarkt- bericht

WIRTSCHAFTLICHE UND KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE ¹

Die deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer ausgeprägt stagnativen Wachstumsschwäche. 2024 dürfte das Bruttoinlandsprodukt wie im Vorjahr leicht zurückgehen. Für 2025 wird nur ein geringes Wachstum von deutlich weniger als 1 % erwartet.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2023 einen Wertschöpfungsbeitrag von 377 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 waren auch 2023 auf Talfahrt. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterialien und Baupreisen, weiterhin hoher Zinsen sowie fortbestehender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen, fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2023 rund 19,4 Mrd. Euro. Damit waren die Investitionen im zweiten Jahr in Folge rückläufig. Insbesondere die Neubauinvestitionen brachen um 5,6 % ein. Für das Jahr 2024 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um 17 %. Insgesamt dürften die Investitionen 2024 dann bei 17,3 Mrd. Euro liegen.

Der Anstieg der Baukosten übertrifft die allgemeine Teuerungsrate auch 2023 in nahezu allen Feldern. Während die allgemeine Inflation im 2. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich 2,4 % betrug, stiegen die Preise für Ausbauarbeiten um 4,1 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten legten um 3,7 % ebenfalls deutlich zu. Die Preise für den Einbau von Heizungsanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen legten in Jahresfrist gar um 6 % zu.

Die hohe Inflation im Euroraum infolge des Krieges in der Ukraine zwang die Europäische Zentralbank sehr schnell zu einer Erhöhung des Leitzinses in lange nicht mehr gekannter Dimension. Inzwischen hat die EZB erneut eine geldpolitische Wende eingeleitet und den Leitzins auf ein Niveau von 3,65 % gesenkt. Auch wenn die Zahl neu abgeschlossener Hypothekenverträge bereits wieder steigt, belasten die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase weiterhin die Baukonjunktur.

¹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025

- **BAUGRUNDSTÜCKE FÜR MIETWOHNUNGSBAU**

Auch im Jahr 2024 blieben die Grundstückspreise für den Mietwohnungsbau weitestgehend stabil. Die Preisspanne variierte dabei erheblich je nach Lage: Während in Weilrod Grundstücke bereits ab 90 Euro pro Quadratmeter veräußert wurden, erreichten die Preise in Bad Homburg Spitzenwerte bis zu 1.600 Euro pro Quadratmeter. Im Vordertaunus betrug der durchschnittliche Schwerpunktpreis etwa 900 Euro pro Quadratmeter. In den weniger gut angebundenen Städten im Umland lagen die Verkaufspreise für Baugrundstücke durchschnittlich zwischen 120 und 250 Euro pro Quadratmeter.

Das wachsende Bevölkerungsaufkommen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main hat die Nachfrage nach beziehbarem Wohnraum für Fach- und Arbeitskräfte steigen lassen. Daher fordern die Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse die Kommunalpolitik auf, verstärkt Wohnbauland in der Region auszuweisen und zu erschließen. Gleichzeitig sollte der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zügiger vorangetrieben werden.

- **MIETWOHNUNGEN**

Die von den Expertinnen und Experten der Frankfurter Immobilienbörse bereits für das Vorjahr prognostizierte Verschärfung der Situation auf dem Mietwohnungsmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main hat sich bestätigt. Die Mieten sind sowohl in den beiden Landkreisen als auch in der Stadt Frankfurt am Main weiter gestiegen. In Bezug auf die Leerstandsquote setzte sich der Trend der letzten Jahre fort und lag in Frankfurt zuletzt bei 0,1 %.

Die Mieten für Wohnungen in den westlichen Stadtteilen lagen im Jahr 2024 bei 10,50 Euro in Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim sowie 10,75 Euro in Griesheim und Nied. Mit zunehmender Nähe zur Innenstadt betrugen die Schwerpunktmieten im Schnitt 17 Euro pro Quadratmeter in der Altstadt, im Bahnhofsviertel, der Innenstadt, dem Westhafen und 19,50 Euro pro Quadratmeter im Westend.

Der Hochtaunuskreis verzeichnete im Jahr 2024 moderate Anstiege bei den Schwerpunktmieten und lag im Schnitt bei etwa 8 Euro pro Quadratmeter. Im Spitzensegment und im Neubau wurden Mieten von 17 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg, Königstein, Kronberg und Oberursel verzeichnet. Im Main-Taunus-Kreis gab es Mietanstiege in Hattersheim, Hofheim, Kriftel und Sulzbach. Die Mietpreise starteten hier bei 5 Euro in den hinteren und 7,50 Euro in den vorderen Taunusstädten. Mit zunehmender Nähe zu Frankfurt lagen die Schwerpunktmieten bei 10,75 Euro in Kelkheim und bei 12,25 Euro pro Quadratmeter in Eschborn. Je nach Ausstattung und Lage wurden Spitzenmieten von 16,50 Euro den Quadratmeter in Bad Soden oder 16,25 Euro den Quadratmeter in Hofheim erzielt.

² Auszug aus: Wohnungsmarktbericht 2024/2025 IHK Frankfurt

- **Fazit und Ausblick Immobilienmarkt 2025**

Der Immobilienmarkt steht sowohl bundesweit als auch im IHK-Bezirk Frankfurt am Main angesichts der schwierigen wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen weiterhin unter Druck. Für das Jahr 2025 erwarten 60 % der befragten Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse eine Stabilisierung der Kaufpreise, während 32 % von einer Preissteigerung ausgehen. Als größte Einflussfaktoren für die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes im Jahr 2025 werden wirtschaftspolitische Unsicherheiten genannt. Zudem werden laut Expertinnen und Experten die zunehmende Regulierung, das Einstellen von Bauprojekten und weiterhin die Energie- und Rohstoffpreise eine zentrale Rolle einnehmen.

Neben den gestiegenen Baukosten ist die Überregulierung des Sektors der zentrale Bremsfaktor für Neubauaktivitäten. Die Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche werden durch eine Vielzahl von Vorschriften zusätzlich belastet. EU-Richtlinien und nationale Gesetze werden durch individuelle Bauordnungen der Bundesländer sowie umfangreiche kommunale Satzungen erweitert. Hinzu kommen Finanzierungsschwierigkeiten auf Käuferseite, verursacht einerseits durch die Unsicherheit auf den Arbeitsmärkten und zum anderen durch die im Vergleich mit den Vorjahren weniger attraktiven Zinskonditionen der Banken. Dadurch wird der Druck auf den Mietmarkt weiter wachsen. Es wird erwartet, dass die Mietpreise in den Großstädten und Ballungszentren auch im Jahr 2025 weiter ansteigen werden.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

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	31.12.2024
Wohnfläche m ²	41.166,66			41.166,66
gewerbliche Fläche m ²	366,24	58,33		424,57
Gesamt m²	41.532,90	58,33		41.591,23
Wohnungen Anzahl	682			682
Gewerbliche Einheiten Anzahl	2	1		3
Sonstige Einheiten Anzahl	7	1		8
Garagen	29			29
Tiefgaragenplätze	24			24
Stellplätze	137			137

Die gewerblichen Einheiten sind unser eigengenutztes Büro, eine Krabbelstube sowie eine Hebammen Praxis.

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

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 126 Wohnungen der öffentlichen Förderung.

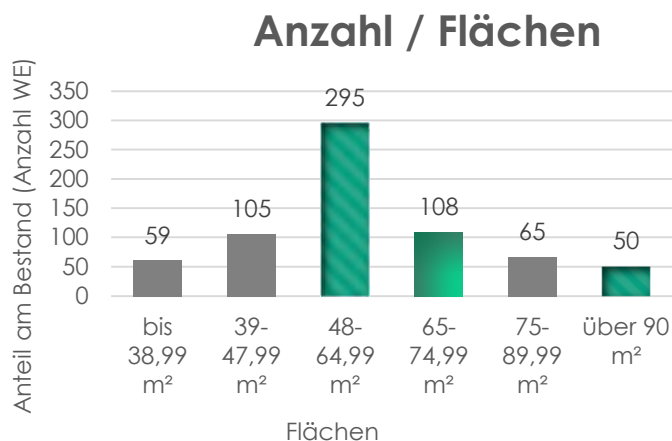
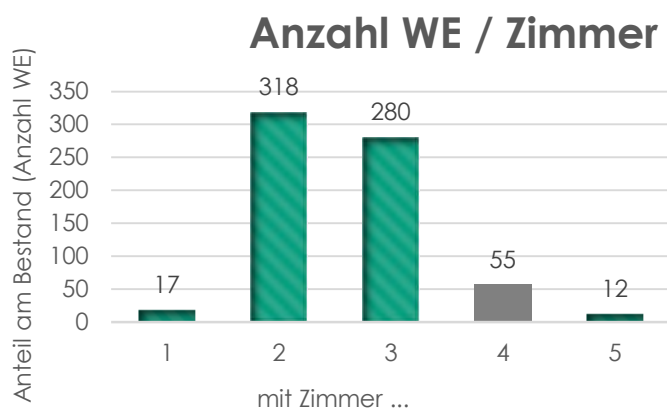
Dies sind 18,47 % des Wohnungsbestandes. 556 Wohnungen sind frei finanziert (81,53 % des Bestandes).

- **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 01.01.2024 haben sich rund 3.200 Interessenten als Wohnungssuchend angemeldet.

- **Größe der Wohnungen**



- **Mieterwechsel**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 19 Mieterwechsel durchgeführt; das entspricht 2,8 % (2020 bis 2023: Ø 4,7 %) 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**

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. Es entstehen fünf Stockwerke zuzüglich eines Staffelgeschosses. Die Wohnungen sind mit Terrassen sowie Loggien und großformatigen Fenstern ausgestattet.



Fertigstellung: August 2025



Kellerskopfweg 31

Auf einem Erbbaurechtsgrundstück in Zeilsheim planen wir den Neubau eines klimafreundlichen Gebäudes mit 13 Wohneinheiten. Der Bauantrag ist genehmigt. Der Baubeginn ist für Sommer 2026 geplant.

Fertigstellung: Herbst 2027

- **Periodische Instandhaltung Großmaßnahme (aktivierte Kosten)**

Mainzer Landstr. 440 / Schmidstr.2 / Marxheimer Str.1

Baubeginn der energetischen Sanierung und Instandhaltungsmaßnahme ist im Juni 2025. Dämmung des Flachdachs und der Kellerdecke. Anstrich der Fassade und teilweise Dämmung. Abbruch der Garagen, Wiederherstellung der Außenanlage. Erneuerung der Hauseingänge und Kellertüren. Neue Briefkastenanlage. Erneuerung der Heizungsanlage
Fertigstellung: Juni 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 2024	Euro 2023
laufende Instandhaltung	487.852,23	450.754,74
Instandhaltung wegen Mieterwechsel	232.486,33	454.880,59
Gesamtsumme Instandhaltung	720.338,56	905.635,33

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

- **Vermögenslage**

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um 473,1 T€ gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht vermehrt. Sie liegt im Vergleich zu anderen Wohnungsbaugenossenschaften leicht unter dem Durchschnitt.

Die Vermögenslage wird im wesentlichen durch das hohe Bauvolumen beeinflusst.

Übersicht Vermögenslage	31.12.2024 T€	%		31.12.2023 T€	%
Anlagevermögen	53.567,6	96,6		51.680,7	95,3
Umlaufvermögen/RAP	1.876,3	3,4		2.566,3	4,7
Gesamtvermögen	55.443,9	100,0		54.247,0	100,0
Verbindlichkeiten	36.851,9			36.134,2	
Rückstellungen	2.083,4			2.076,8	
Rechnungsabgrenzungsposten	3,5			4,0	
Reinvermögen am 31.12.	16.505,1			16.032,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	16.032,0			15.636,3	
Vermögensänderung	473,1	3,0		395,7	2,5

Übersicht Kapitallage	31.12.2024 T€	%		31.12.2023 T€	%
Eigenkapital	16.505,1	29,77		16.032,1	29,55
Rückstellungen	2.083,4	3,76		2.076,8	3,83
Verbindlichkeiten	36.851,9	66,46		36.134,1	66,61
Rechnungsabgrenzungsposten	3,5	0,01		4,0	0,01
Gesamtkapital	55.443,9	100,0		54.247,0	100,0

- **Ertragslage**

Wie in den Vorjahren wird das Jahresergebnis auch 2024 im Wesentlichen durch den Überschuss im Kernleistungsbereich der Genossenschaft - der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss erhöht.

Die Mehrung resultiert im Wesentlichen durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie geringeren Instandhaltungskosten.

Übersicht Ertragslage	2024 T€	2023 T€
Bewirtschaftungstätigkeit	501,2	440,1
Kapitaldisposition	-9,9	-20,8
Mitgliederverwaltung	-24,0	-22,7
Ordentliches Ergebnis	467,3	396,6
Sonstiges Ergebnis	72,3	27,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,4	0,0
Jahresüberschuss	539,2	423,8

- **Finanzlage**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden auf die langfristigen Annuitätendarlehen (Objektfinanzierungsmittel) planmäßige Tilgungen von TEUR 1.160,4 vorgenommen.

Die zum 31.12.2024 bestehende Finanzreserve TEUR 244,5 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 2024 erhielt die Genossenschaft Tilgungszuschüsse in Höhe von insgesamt EUR 300.000 für KfW-Darlehen.

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

- **Wirtschaftsplan für 2025**

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2025 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 77,7 TEUR gerechnet.

Der geplante Rückgang gegenüber dem Jahr 2023 ergibt sich im Wesentlichen durch die höher geplanten Instandhaltungsaufwendungen, Abschreibungen auf Sachanlagevermögen sowie Zinsaufwendungen. Demgegenüber stehen höhere Mieteinnahmen aufgrund der Fertigstellung neuer Wohnungen sowie bei Neuvermietung.

Der 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 in den vergangenen Monaten stagnierenden Zinsen bei gleichzeitig moderater Baukostensteigerung haben weiterhin Auswirkungen auf den Kapitaleinsatz der Genossenschaft. Die Zins- und Baukostenentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements regelmäßig beobachtet.

Aufgrund der weiter anhaltenden hohen Energiepreise und die Bedrohungen durch den Klimawandel sind auch zukünftige Anstrengungen im Bereich des Energiesparens und der Verwendung von regenerativen Energien wichtig. Durch die höheren Zinsen und Baukosten wird jedoch der Spagat zwischen nachhaltigem und günstigem Wohnungsbau 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.

Die Fördermittel des Bundes über die KfW-Bank für den Neubaubereich bleiben weiterhin unzureichend. Aufgrund des Regierungswechsels konnte der Haushalt für 2025 bisher nicht final beschlossen werden. Ob eine Anpassung der Fördermittel für den Wohnungsbau erfolgt, bleibt abzuwarten. Aufgrund der rapiden Steigerung der Baukosten in den vergangenen Jahren, den steigenden Anforderungen an die Gebäude und den hohen Fremdkapitalzinsen, 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 2025 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. Die Preise sind im Vergleich zum Vorjahr von 30 EUR pro Tonne auf 45 EUR pro Tonne angehoben worden. Seit dem 01.01.2025 liegt der CO₂ Preis pro Tonne bei 55 EUR.

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, wurden vermehrt, unter der Erbringung von Sicherheitsleistungen des Auftragnehmers, Vorauszahlungen auf die Materialien geleistet.

Zum 01. Januar 2024 wurde die Grundsteuerberechnung reformiert. Die neue Berechnung basiert auf aktuellen Grundsteuerwerten, die sich aus Bodenrichtwert, Grundstücksgröße und Gebäudeeigenschaften ergeben. Gleichzeitig wurde die Steuermesszahl gesenkt, um Steueranstiege zu vermeiden. Die Stadt Frankfurt hat ihren Hebesatz von 500% auf 854,69% erhöht. Da die Grundstückswerte regional stark variieren, führt die Reform mancherorts zu Steuersenkungen, in anderen Gebieten jedoch zu Steuererhöhungen.

- **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 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.

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.

Im Jahr 2024 haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter uns zudem maßgeblich beim Wechsel des ERP-Systems sowie bei der Transformation in Richtung Digitalisierung unterstützt.

Daher möchten wir unseren besonderen Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft aussprechen!

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

für das
Geschäftsjahr 2024

Aktiva		31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
<u>A. Anlagevermögen</u>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.438,00	14.597,09
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.546.424,81		45.260.355,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	1.600.821,51		1.611.492,62
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.595,17		98.200,54
4. Anlagen im Bau	7.149.249,50		4.584.207,89
5. Bauvorbereitungskosten	154.488,47	53.541.579,46	95.233,23
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
2. Andere Finanzanlagen	14.000,00	16.600,00	14.000,00
Anlagevermögen insgesamt		53.567.617,46	51.680.686,96
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.504.345,42	1.608.797,14
2. andere Vorräte		868,32	1.103,59
3. geleistete Anzahlungen		0,00	1.030,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	96.061,55		39.325,08
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistung	892,50		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)	23.589,55	120.543,60	90.850,14
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		244.523,77	824.258,45
Umlaufvermögen insgesamt		1.870.281,11	2.565.365,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.973,78	983,12
Bilanzsumme Aktiva		55.443.872,35	54.247.035,20

Passiva

	Euro	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.080,00		39.200,00
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder Rückständige fällige Mindestzahlungen 0,00 € (Vorjahr 2.570,00 €)			
	1.322.720,00	1.356.800,00	1.331.291,56
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 53.918,90 € (i.V. 371.442,25 €)	2.154.842,66		2.100.923,76
2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 232.163,32 € (i.V. 0,00 €)	8.735.806,75		8.503.643,43
3. Andere Ergebnismrücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 200.000,00 € (i.V. 0,00 €)	4.204.607,76	15.095.257,17	4.004.607,76
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	539.189,02		423.834,55
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-486.082,22	53.106,80	-371.442,25
Eigenkapital insgesamt		16.505.163,97	16.032.058,81
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.046.858,00		2.047.266,00
2. Sonstige Rückstellungen	36.500,00	2.083.358,00	29.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.012.977,54		30.174.562,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.899.408,51		4.004.693,30
3. erhaltene Anzahlungen	1.560.649,40		1.491.777,53
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.202,52		27.137,76
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	249.923,14	335.125,66	376.231,77
5. Sonstige Verbindlichkeiten	43.696,09		59.774,70
Verbindlichkeiten insgesamt		36.851.857,20	36.134.177,79
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.493,18	4.032,60
Bilanzsumme Passiva		55.443.872,35	54.247.035,20

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Euro	2024 Euro	2023 Euro
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		5.424.709,01	5.036.888,11
2. Verringerung (i. V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-104.451,72	272.911,39
3. anderere aktivierte Eigenleistungen		301.773,28	313.734,57
4. Sonstige betriebliche Erträge		75.350,42	31.578,68
5. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.238.174,62	2.474.830,18
<u>Rohergebnis</u>		3.459.206,37	3.180.282,57
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	635.414,80		605.710,52
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	196.618,03	832.032,83	247.141,56
davon für Altersversorgung 59.677,78 €			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.092.296,66	1.022.390,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		268.812,41	253.314,73
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		562.070,68	490.338,44
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		423,85	0,00
<u>Ergebnis nach Steuern</u>		703.569,94	561.386,67
11. Sonstige Steuern		164.380,92	137.552,12
<u>Jahresüberschuss</u>		539.189,02	423.834,55
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a. in gesetzliche Rücklage		53.918,90	371.442,25
b. in Bauerneuerungsrücklage		232.163,32	0,00
c. in freie Rücklage		200.000,00	0,00
Bilanzgewinn		53.106,80	52.392,30

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 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.

Durch die die seit 01.01.2024 anzuwendende Fassung des Formblatts haben sich gegenüber dem Vorjahr Änderungen bei Postenbezeichnungen und der Gliederung ergeben.

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. Tilgungszuschüsse 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.

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 1,82 % (Stichtag Dezember 2023) bzw. 1,90 % (Stichtag Dezember 2024 / 10 Jahresdurchschnittszinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,90 %) ergibt einen Betrag in Höhe von - 19.769 €. 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 Folgeseite dargestellt.

Die Abgänge in der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten im Jahr 2024 in Höhe von 353,6 TEUR resultieren aus Zuschüssen.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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 €	1 Jahr bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	31.012.977,54 (30.174.562,73)	1.227.464,26 (1.345.255,80)	4.735.278,26 (4.004.937,32)	25.050.235,02 (24.824.369,61)	31.012.977,54 (30.174.562,73)	Grundpfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	3.899.408,51 (4.004.693,30)	85.668,85 (105.284,79)	351.568,90 (349.041,85)	3.462.170,76 (3.550.366,66)	3.899.408,51 (4.004.693,30)	Grundpfand- rechte
erhaltene Anzahlungen	1.560.649,40 (1.491.777,53)	1.560.649,40 (1.491.777,53)				
aus Lieferungen und Leistungen						
a. aus Vermietung	85.202,52 (27.137,76)	85.202,52 (27.137,76)				
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	249.923,14 (376.231,77)	249.923,14 (376.231,77)				
sonstige Verbindlichkeiten	43.696,09 (59.774,70)	40.246,02 (56.505,49)	0,00 (3.269,21)	3.450,07 (3.269,21)		
Gesamt	36.851.857,20 (36.134.177,79)	3.249.154,19 (3.402.193,14)	5.086.847,16 (4.357.248,38)	28.515.855,85 (28.378.005,48)	34.912.386,05 (34.179.256,03)	

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 anderen 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

	Stand 01.01. 2024 €	Zugänge 2024 €	Abgänge 2024 €	Umbuchungen 2024 €	Stand 31.12.2024 €	Fremdkapital- zinsen Im Gj. aktivierter Betrag €
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.587,94	0,00	0,00	0,00	53.587,94	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.466.131,04	680.611,57	353.603,55	0,00	61.793.139,06	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.630.781,51	0,00	0,00	0,00	1.630.781,51	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	372.055,86	27.922,29	4.581,49	0,00	395.396,66	
Anlagen im Bau	4.584.207,89	2.565.041,61		0,00	7.149.249,50	192.157,53
Bauvorbereitungskosten	95.233,23	59.255,24	0,00	0,00	154.488,47	
	68.148.409,53	3.332.830,71	358.185,04	0,00	71.123.055,20	
Finanzanlagen						
Beteiligungen	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	
Andere Finanzanlagen	14.000,00	0,00	0,00	0,00	14.000,00	
	16.600,00	0,00	0,00	0,00	16.600,00	
Summe	68.218.597,47	3.332.830,71	358.185,04	0,00	71.193.243,14	

Anlagespiegel Abschreibungen

	Stand 01.01. 2024 €	Veränd. i. Z. m. Abgänge €	Veränd. i. Z. m. Umbuchungen €	Abschrei- bungen des Gj. €	Zuschrei- bungen €	Stand 31.12. 2024 €	Buchwert Stand 31.12. €	Buchwert Stand 01.01. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	38.990,85	0,00	0,00	5.159,09	0,00	44.149,94	9.438,00	14.597,09
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.205.775,45	0,00	0,00	1.040.938,80	0,00	17.246.714,25	44.546.424,81	45.260.355,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	19.288,89	0,00	0,00	10.671,11	0,00	29.960,00	1.600.821,51	1.611.492,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.855,32	4.581,49	0,00	35.527,66	0,00	304.801,49	90.595,17	98.200,54
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.149.249,50	4.584.207,89
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154.488,47	95.233,23
Zwischensumme	16.498.919,66	4.581,49	0,00	1.087.137,57	0,00	17.581.475,74	53.541.579,46	51.649.489,87
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	14.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.600,00	16.600,00
Summe	16.537.910,51	4.581,49	0,00	1.092.296,66	0,00	17.625.625,68	53.567.617,46	51.680.686,96

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert zum Bilanzstichtag aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2024 von TEUR 31,6 auf TEUR 75,4 erhöht.

Die Erträge entstanden im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 6,8, die Erstattung von Lohnkosten im Krankheitsfall TEUR 15,7, Erstattung aus Versicherungsleistungen TEUR 31,9, Verrechnung von Sachbezügen sowie Eintrittsgelder für neu aufgenommene Genossenschaftsmitglieder sonstige ordentliche Erträge und Erträge aus der Ausbuchung von Geschäftsguthaben.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit resultieren aus:

	2024	2023
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	1.345.794,17	1.419.072,36
Regiebetrieb	2.393,25	2.246,48
Instandhaltungskosten	720.338,56	905.635,33
Erbbauszinsen	168.508,64	146.736,01
Pacht	1.140,00	1.140,00
Gesamt	2.238.174,62	2.474.830,18 €

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 9,9 (i.V. TEUR 20,8).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Körperschaftssteuern. Die Steuer entsteht durch nicht wohnungswirtschaftliche Umsätze (partielle Steuerpflicht) für Erträge aus einer Mobilfunkanlage auf einem Hochhaus, Erträge aus Stromeinspeisungen (Photovoltaik und BHKW) und Mieteinnahmen aus Gewerbeflächen (Kita).

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 Baumaßnahmen, liegen Verpflichtungen in Höhe von ca. 1.311,4 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 Ge- schäftsanteile
Anfang 2024	806	8.328
Zugänge	18	174
Abgänge	25	235
Stand 31.12.2024	799	8.267

Das ergibt einen einen Rückgang von 7 Mitgliedern und eine Minderung von 61 Anteilen gegenüber dem Vorjahr.

Entwicklung der Geschäftsguthaben	Betrag €
Stand am 1.1.2024	1.329.910,00
Abgänge früherer Jahre	1.280,00
Zugänge	28.170,00
Abgänge	34.080,00
Stand am 31.12.2024	1.322.720,00

Name u. Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt am Main

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von Euro 53.106,80 wie folgt zu verwenden:

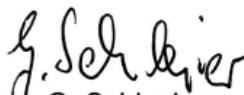
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % aus Euro 1.327.670,00 dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben.

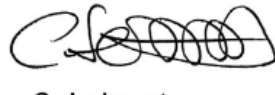
Das sind Euro 53.106,80.

Frankfurt am Main, den 21. März 2025

Wohnbaugenossenschaft
in Frankfurt am Main eG

Der Vorstand


G. Schlesier


C. Lehnert


W. Hoffmeister


Y. Tezcan

Bericht des Aufsichtsrats

Im Geschäftsjahr 2024 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 17.03.2025 bis zum 21.03.2025 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 2024 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 2024.

Durch das Engagement aller Beteiligten konnte die Genossenschaft auch im Jahr 2024 ein positives Ergebnis erzielen.

Der Aufsichtsrat

Sabine Demes

-Vorsitzende des Aufsichtsrats-

Die Liegenschaften (nach Baujahren)

Straße	Stadtteil	Baujahr	Wohnun- gen
Schiesshüttenstr. 12	Fechenheim	1934	3
Rabenkopfweg bis Nr. 23	Zeilsheim	1950	8
Kellerskopfweg 27 / Rabenkopfw. 38	Zeilsheim	1951	4
Risselsteinweg 6-9	Zeilsheim	1951	6
Risselsteinweg 13-47 / 60	Zeilsheim	1951	14
Marxheimer Str. 1	Gallus	1952	20
Dehnhardtstr. 51-55	Eschersheim	1952	23
Mz. Landstr. 440 / Schmidtstr. 2	Gallus	1953	34
Mainzer Landstr. 436	Gallus	1954	15
Dehnhardtstr. 45-49	Eschersheim	1954	21
Risselsteinweg 51	Zeilsheim	1954	2
Frankenallee 40-44	Gallus	1956	40
Pferdskopfweg 12	Zeilsheim	1958	3
Röderbergweg 71-81	Ostend	1958	81
Waldschmidtstr. 118-124	Ostend	1959	50
Lenzenbergstr. 91-97	Zeilsheim	1960	24
Schliemannweg 15-23	Eckenheim	1961	40
Marxheimer Str. 4	Gallus	1963	5
Heilmannstr. 36-40	Nordweststadt	1964	24
Gerh.-Hauptm.-Ring 15	Nordweststadt	1964	34
Henr.-Fürth-Str. 15	Schwanheim	1965	32
Schliemannweg 13	Eckenheim	1967	9
Pfaffenwiese 135	Zeilsheim	1971	54
Pferdskopfweg 10	Zeilsheim	1974	5
Alt Zeilsheim 72	Zeilsheim	1987	5
Bechtenwaldstr. 6	Zeilsheim	1990	6
Pferdskopfweg 8	Zeilsheim	2004	6
Karl-Blum-Allee 26, 30-32	Höchst	2006	25
Feuerwehrstr. 4-8	Eckenheim	2009	10
Breuerwiesenstr. 23-25	Höchst	2012	16
Waldschmidtstr. 27 Naxos	Ostend	2014	9
Hortensienring 131-133	Unterliederbach	2016	12
Schiesshüttenstr. 10	Fechenheim	2020	6
Sossenheimer Weg 64 + 66	Unterliederbach	2021	13
Röderbergweg 71 a-c	Ostend	2022	14
Friedberger Landstr. 34	Nordend	2023	9
Waldschmidtstr. 116	Ostend	08/2025	15
			697

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, haben 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 der langjährigen indischen Partnerorganisation REAL hat die DESWOS deshalb im 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 erdbeben-resistenter 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