

Bericht

Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG
Frankfurt am Main

Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des
Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichtes 2024

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. Prüfungsauftrag	4
B. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	5
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	6
I. Gegenstand der Prüfung	6
D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	10
3. Lagebericht	11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
E. Feststellungen aus der genossenschaftlichen Pflichtprüfung (§ 53 Absatz 1 GenG)	12
I. Rechtliche und steuerliche Grundlagen	12
II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit	12
1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes	12
2. Modernisierungs- und Neubautätigkeit im Anlagevermögen	13
III. Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse	14
1. Vermögenslage	14
2. Finanzlage	15
3. Ertragslage	16
IV. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung	17
F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	21

Anlagen

- 1 Pflichtanlagen zum Prüfungsbericht
 - 1.1 Jahresabschluss zum 31.12.2024
 - 1.2 Lagebericht 2024

- 2 Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse
 - 2.1 Bilanzstruktur
 - 2.2 Kapitalflussrechnung für 2024
 - 2.3 Kapitalflussrechnung als Vorscheurechnung
 - 2.4 Erfolgsanalyse für 2024
 - 2.5 Betriebliche Kennzahlen

- 3 Rechtsverhältnisse, Organe
 - 3.1 Satzung
 - 3.2 Organe, Geschäftsordnungen
 - 3.3 Steuerliche Verhältnisse

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von \pm einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

A. Prüfungsauftrag

1 Gemäß § 55 GenG haben wir bei der

Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG
Frankfurt am Main

- im Folgenden "Genossenschaft" genannt -

die Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG durchgeführt.

2 Wir bestätigen gemäß § 58 Absatz 1 GenG i. V. m. § 321 Absatz 4 a HGB, dass wir bei der Durchführung der Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

3 Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 19.04.2024 bis 21.03.2025 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024.

4 Die Vorsitzende des Aufsichtsrats wurde gemäß § 57 Absatz 2 GenG vom Beginn der Prüfung benachrichtigt.

5 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW Prüfungsstandard 450 n. F. (10.2021) erstellt.

6 Dieser Prüfungsbericht ist ausschließlich an die Genossenschaft gerichtet. Unsere Haftung gegenüber der geprüften Genossenschaft und Dritten bestimmt sich nach § 62 Absatz 2 GenG.

B. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

- 7 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand im Jahresabschluss zum 31.12.2024 und im Lagebericht für 2024.
- 8 Der Vorstand hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.
- 9 Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält folgende Kernaussagen zur wirtschaftlichen Lage und zur künftigen Entwicklung der Genossenschaft:
- Für die Genossenschaft sind Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes von zentraler Bedeutung; hierfür liegt ein Fünfjahresplan vor, der laufend fortgeschrieben wird.
 - Zum 31.12.2024 beträgt die Eigenkapitalquote 29,8 % (i. V. 29,6 %) bei einer Bilanzsumme von TEUR 55.443,9 (i. V. TEUR 54.247,0); das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 539,2 (i. V. TEUR 423,8) ab.
 - Für das Geschäftsjahr 2025 erwartet der Vorstand einen Jahresüberschuss von TEUR 77,7.
 - Insgesamt sind für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 sonst keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten
 - Der Vorstand sieht keine wesentlichen Schwierigkeiten hinsichtlich der zukünftigen Vermietung des Wohnungsangebots der Genossenschaft.
 - Der Vorstand weist auf den Nachfrageüberhang in Frankfurt am Main für Wohnimmobilien hin.
- 10 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften.
- 11 Damit ist die Darstellung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens ist ausreichend eingegangen worden. Die zugrunde gelegten Prognosen erscheinen plausibel.
- 12 Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Tatsachen bekannt geworden, die gegen eine Fortführung der Unternehmenstätigkeit sprechen.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

- 13 Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. In die Prüfung sind gemäß § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 sowie Abs. 2 HGB die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung einzubeziehen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- 14 Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt.
- 15 Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 16 Die Prüfung der Einhaltung anderer Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Prüfung, als sich aus ihnen üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Prüfung.

II. Art und Umfang der Prüfung

- 17 Die Prüfung haben wir nach den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufes unter Beachtung der Verlautbarungen und Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer sowie nach den Grundsätzen der genossenschaftlichen Pflichtprüfung (GdW-Richtlinie) vorgenommen.

- 18 Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.
- 19 Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.
- 20 Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Genossenschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Genossenschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Genossenschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.
- 21 Auf Grundlage der Risikobeurteilung werden für die Abschlussebene und die einzelnen Prüffelder und den damit verbundenen Aussagen die entsprechenden kontrollbasierten und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geplant. Ungeachtet der Einschätzung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen werden bei wesentlichen Prüffeldern aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.
- 22 Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten Funktionsprüfungen ausgewählter Kontrollen in rechnungslegungsrelevanten Geschäftsprozessen (kontrollbasierte Prüfungshandlungen), analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen. Einzelfallprüfungen werden auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von ausgewählten Stichprobenverfahren ausgewählt.

- 23 Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend der Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Im Rahmen unserer Prüfungsplanung haben wir folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:
- Zugänge Anlagen im Bau und Grundstücke mit Wohnbauten
 - Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit - Instandhaltung.
- 24 Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir folgende Drittbestätigungen eingeholt:
- Bestätigungen von Kreditinstituten.
- 25 Auf die Einholung von Saldenbestätigungen im Bereich der Forderungen aus Vermietung haben wir aufgrund der Unwesentlichkeit des Postens verzichtet. Auf die Einholung von Saldenbestätigungen für Kreditoren haben wir ebenfalls verzichtet. An der Inventur des Vorratsvermögens haben wir nicht teilgenommen, da die anderen Vorräte für die Genossenschaft nicht wesentlich sind.
- 26 Bei der Prüfung der versicherungsmathematischen Berechnung der Pensionsverpflichtungen haben wir das Ergebnis eines versicherungsmathematischen Gutachtens zur Ermittlung des handelsrechtlichen Wertansatzes von Rückstellungen für Pensionen verwendet.
- 27 Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW PS 350 n.F. (10.2021) daraufhin überprüft, ob er insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.
- 28 Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit vom 17.03.2025 bis 21.03.2025 vorgenommen; abschließende Berichtsarbeiten erfolgten in unserem Büro.
- 29 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31.12.2023.
- 30 Am 08.05.2025 werden wir in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 57 Absatz 4 GenG über das voraussichtliche Prüfungsergebnis berichten.

- 31 Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung wurde uns übergeben. Die gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft haben uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 32 Die Bücher der Genossenschaft sind ordnungsgemäß geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Geschäftsvorfälle werden, soweit wir dies durch in berufsüblichem Umfang stichprobenweise durchgeführte Prüfungen feststellen konnten, vollständig, fortlaufend und zeitnah erfasst.
- 33 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die aus den geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen sind in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß in Buchführung, Jahresabschluss oder Lagebericht abgebildet.

2. Jahresabschluss

- 34 Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2024 (Anlage 1.1) ist zutreffend nach den geltenden Vorschriften des HGB und GenG für Genossenschaften aufgestellt und ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt worden. Der Jahresabschluss entspricht damit in allen wesentlichen Belangen den für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind durch Inventarunterlagen sowie durch die weiteren geprüften Unterlagen nachgewiesen.
- 35 Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i.S.v. § 267 Absatz 1 HGB i.V.m. § 336 Absatz 2 HGB.
- 36 Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.
- 37 Die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sowie die Stetigkeitsgrundsätze wurden dabei beachtet.

- 38 Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB aufgestellt. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung zum Jahresabschluss wurden beachtet.
- 39 Der Anhang enthält die erforderlichen Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die sonstigen Pflichtangaben.

3. Lagebericht

- 40 Der Lagebericht steht in allen wesentlichen Belangen in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 41 Der Jahresabschluss vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.
- 42 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen des Jahresabschlusses sind in dem als Anlage 1.1 beigefügten Anhang angegeben. Sie entsprechen den auf den Vorjahresabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

E. Feststellungen aus der genossenschaftlichen Pflichtprüfung (§ 53 Absatz 1 GenG)

I. Rechtliche und steuerliche Grundlagen

43 Die rechtlichen und steuerlichen Grundlagen sind in den Anlagen 3.1 bis 3.3 zusammengefasst.

II. Grundlagen der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit

1. Bewirtschaftung des Hausbesitzes

44 Die Genossenschaft bewirtschaftete zum 31.12.2024 nach über einen Bestand von 682 WE sowie 29 Garagen und drei (i.V. zwei) gewerbliche Mieteinheiten. Der Zugang der gewerblichen Mieteinheit ergab sich aus der Fertigstellung der Gewerbefläche in der Friedberger Landstraße 34, Frankfurt am Main.

45 Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2024 auf 41.591 m² (i. V. 41.533 m²), die Wohnfläche beträgt 41.167 m² (i. V. 41.167 m²). Der Zugang bei der Wohn- und Nutzfläche im Jahr 2024 ergab sich durch die Fertigstellung der Gewerbefläche in der Friedberger Landstraße 34, Frankfurt am Main.

46 Von dem Wohnungsbestand

	31.12.2024	31.12.2023
	WE	WE
unterliegen nicht der Preisbindung	556	557
sind öffentlich gefördert	126	125
	<u>682</u>	<u>682</u>

47 Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 Mieterlöse von TEUR 3.946,7 (i. V. TEUR 3.794,5). Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich Umlagen TEUR 5.424,7 (i. V. TEUR 5.036,9).

48 Mit den Mietern sind schriftliche Dauernutzungsverträge nach dem Muster des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. abgeschlossen.

49 Die Erlösschmälerungen (TEUR 85,5) und die Forderungsausfälle (TEUR 12,2) betragen 1,8 % (i. V. 1,7 %) der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

50 Die Leerstandsquote zum 31.12.2024 betrug unverändert zum Vorjahr 0,0 %.

51 Im Jahr 2024 waren 19 (i. V. 24) Mieterwechsel zu verzeichnen.

52 In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind enthalten:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Veränderungen	
			TEUR	%
Verwaltungskosten	396,4	387,5	8,9	2,3
Betriebskosten	1.633,7	1.677,4	-43,7	-2,6
Instandhaltungskosten	1.003,3	1.182,3	-179,0	-15,1

53 Die Verwaltungskosten betragen 7,3 % (i. V. 7,7 %) der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

54 Nach den von uns durchgeführten Prüfungshandlungen zu den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen des Geschäftsjahres 2023 wurden die umlagefähigen Betriebskosten mit den Mietern kalenderjährlich abgerechnet.

55 Die Fremdkosten der Instandhaltung (TEUR 722,7) betreffen die laufende Instandhaltung, verschiedene Modernisierungsmaßnahmen sowie Kosten für den Regiebetrieb. Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2024 EUR 24,36 je m² Wohnfläche (i. V. EUR 28,68 je m² Wohnfläche) aufgewendet.

56 Es liegt ein fortgeschriebenes Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm vor. Für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029 werden Instandhaltungsfremdkosten von ca. TEUR 4.787,5 erwartet. Davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2025 TEUR 876,0.

57 Die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen sind in Anlage 2.5 dargestellt.

2. Modernisierungs- und Neubautätigkeit im Anlagevermögen

58 An nachträglichen Herstellungskosten sind im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 680,6 entstanden, diese entfielen in Höhe von TEUR 659,9 auf die im Jahr 2023 fertiggestellte Baumaßnahme in der Friedberger Landstraße 34, Frankfurt am Main. Dafür wurden im Jahr 2024 TEUR 104,6 an Fremdmitteln aufgenommen.

59 Im Januar 2022 ist mit dem Bau von 15 Wohnungen in der Waldschmidtstraße 116, Frankfurt am Main, begonnen worden. Die voraussichtlichen Baukosten von TEUR 7.700,0, von denen bis zum 31.12.2024 TEUR 6.743,7 (davon TEUR 2.518,3 im Jahr 2024) angefallen sind, sollen durch die Aufnahme von Fremdmitteln von TEUR 7.360,0 finanziert werden. Zusätzliche Kosten von rund TEUR 700,0 sollen für den Bau der umliegenden Außenanlagen anfallen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden TEUR 2.312,0 an Fremdmitteln für diese Maßnahme abgerufen. Die Fertigstellung wird im Juni 2025 erwartet.

Maßnahmen in Bau befindliche bzw. in Planung

60 In Planung bzw. in Bauvorbereitung befinden sich folgende Baumaßnahmen:

- Frankfurt am Main, Kellerskopfweg 31; Kosten bereits angefallen im Jahr 2020 TEUR 0,5, im Jahr 2021 TEUR 58,8, im Jahr 2022 TEUR 66,8, im Jahr 2023 TEUR 232,8 und im Jahr 2024 TEUR 46,8
- Frankfurt am Main, Ginnheimer Landstraße 175c; Kosten bereits angefallen im Jahr 2021 TEUR 9,8, im Jahr 2022 TEUR 65,6, im Jahr 2023 TEUR 6,8 und im Jahr 2024 TEUR 0,2
- Frankfurt am Main, Mainzer-Landstraße 44/ Schmidtstraße 2/ Marxheimer Straße 2; für die Planung von energetische Erstmaßnahmen an der Kellerdecke und am Dach wurden im Jahr 2024 TEUR 59,1 aufgewendet.

Diese Maßnahmen wurden mit Eigenmitteln finanziert.

III. Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

1. Vermögenslage

61 Die Bilanzstruktur zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr, die wir anhand der Bilanz nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet dargestellt haben, enthält Anlage 2.1 des Berichtes.

62 Das Gesamtvermögen hat sich zum 31.12.2024 um TEUR 1.196,9 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Diese ergibt sich aus dem Anstieg des Anlagevermögens um TEUR 1.886,9. Demgegenüber hat sich das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 690,0 vermindert.

63 Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert vor allem aus den Investitionen von TEUR 3.332,8, denen planmäßige Abschreibungen von TEUR 1.092,3 sowie von den Herstellungskosten abgesetzten Investitionszuschüsse von TEUR 353,6 gegenüberstanden.

64 Beim Umlaufvermögen hat sich insbesondere der Rückgang der flüssigen Mittel um TEUR 579,8 sowie der unfertigen Leistungen um TEUR 104,5 ausgewirkt. Gegenläufig sind im Wesentlichen die Forderungen aus Vermietung um TEUR 56,7 angestiegen.

- 65 Die kurzfristigen Aktivposten betreffen im Wesentlichen die unfertigen Leistungen mit TEUR 1.504,3 (noch nicht abgerechnete Betriebskosten zum 31.12.2024) und die flüssigen Mittel von TEUR 244,5. Den Unfertigen Leistungen stehen bei den Passiva die Erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die Betriebskostenabrechnung von TEUR 1.560,6 gegenüber.
- 66 Die Erhöhung des Gesamtkapitals um TEUR 1.196,9 beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 473,1 sowie der Verbindlichkeiten einschließlich der Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 717,2.
- 67 Die Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 473,1 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2024 von TEUR 539,2. Demgegenüber steht der Nettoabgang an Geschäftsguthaben von TEUR 13,7 sowie die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 von TEUR 52,4.
- 68 Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2024 beträgt 29,7 % (i. V. 29,5 %).
- 69 Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Wesentlichen aufgrund der Darlehensvalutierungen von TEUR 2.416,6 bei plan- und außerplanmäßigen Tilgungen von TEUR 1.348,2 sowie einem Tilgungszuschuss von TEUR 300,0 um TEUR 733,1 im Jahr 2024 angestiegen.
- 70 Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögensgegenstände der Genossenschaft sind zum 31.12.2024 zu 94,5 % durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.
- 71 Die Vermögenslage ist geordnet.

2. Finanzlage

- 72 Die Darstellung der Veränderungen des Finanzmittelbestandes vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024, analysiert nach den Quellen des Mittelzuflusses und der Mittelverwendung, erfolgt mit Hilfe der nach dem Standard DRS 21 aufgestellten Kapitalflussrechnung (vgl. Anlage 2.2). Dabei wurden die berufsüblichen Grundsätze für Kapitalflussrechnungen beachtet.
- 73 Im Jahr 2024 konnte der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von TEUR 3.332,8 durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 2.249,3 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 503,4 nicht gedeckt werden. Dadurch ergab sich eine Minderung des Finanzmittelbestandes um TEUR 579,8 auf TEUR 244,5 zum 31.12.2024. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst von TEUR 1.712,6 zu bedienen.

- 74 Der Finanzmittelbestand wird sich auf Grundlage der Unternehmensplanungen und nach den während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen auf rund TEUR 111,0 zum 31.12.2025 verringern (vgl. Anlage 2.3).
- 75 Bei der Vorscheurechnung wurden die sonstigen Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva nicht berücksichtigt.
- 76 Die Vorscheurechnung steht unter den Prämissen, dass der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 dem Wirtschaftsplan entspricht, die Kosten für die Investitionen nicht überschritten werden und die geplanten Fremdmittel in voller Höhe fristgerecht fließen.
- 77 Der Genossenschaft wurde eine Kreditlinie in Höhe von insgesamt TEUR 500,0 eingeräumt. Diese wurde im Geschäftsjahr 2024 nicht in Anspruch genommen.
- 78 Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 und ist im Prüfungszeitpunkt gegeben. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

3. Ertragslage

- 79 Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 539,2 ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Ergebnsrücklagen von TEUR 486,1 ergibt sich ein Bilanzgewinn von TEUR 53,1. Dieser soll nach den Vorschlägen von Vorstand und Aufsichtsrat als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet werden. Die Vorschläge entsprechen Gesetz und Satzung.
- 80 In der Anlage 2.4 haben wir das Jahresergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2024 nach Tätigkeitsbereichen analysiert.
- 81 Der Anstieg des Jahresüberschusses im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr ergibt sich vor allem aus dem Überschuss aus der Bewirtschaftungstätigkeit.
- 82 Die Erhöhung des Überschusses aus der Bewirtschaftungstätigkeit um TEUR 61,1 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf um TEUR 150,2 gestiegene Mieterlöse, auf um TEUR 179,0 gesunkene Instandhaltungskosten zurückzuführen. Dagegen haben sich insbesondere die Abschreibungen auf Sachanlagen um TEUR 65,1 und die Zinsaufwendungen um TEUR 82,6 erhöht.
- 83 Infolge der Zinsaufwendungen für die Bewertung der Pensionsverpflichtungen ist der Fehlbetrag des Finanzergebnisses von TEUR 9,9 ausgewiesen.

- 84 Die Mitgliederverwaltung schließt wie in den Vorjahren mit einem Fehlbetrag ab, da auch im Jahr 2024 die Eintrittsgelder für neu beigetretene Mitglieder nicht ausreichen, die der Mitgliederverwaltung zugerechneten anteiligen Verwaltungsaufwendungen zu decken.
- 85 Der Überschuss des Sonstigen Ergebnisses des Jahres 2024 von TEUR 72,3 liegt über dem Vorjahreswert von TEUR 27,0. Dieses resultiert im Jahr 2024 mit TEUR 31,9 insbesondere aus Versicherungserstattungen.
- 86 Nach dem vorgelegten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss von TEUR 77,7 erwartet. Der Wirtschaftsplan ist in Form einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung aufgebaut. Der geplante Rückgang gegenüber dem Jahr 2023 ergibt sich im Wesentlichen durch die höher geplanten Instandhaltungsaufwendungen, Abschreibungen auf Sachanlagevermögen sowie Zinsaufwendungen.

IV. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung

1. Geschäftsführungsorganisation

- 87 Zur Organisation der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat, unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung/der Geschäftsordnungen, werden folgende Ausführungen gemacht:
- 88 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Absatz 2 GenG übernehmen.
- 89 Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Förderzweck der Mitglieder i.S.v. § 1 Absatz 2 GenG vereinbar. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.
- 90 Es erfolgte im Prüfungszeitraum eine ordnungsgemäße Besetzung der gesetzlich und satzungsrechtlich vorgeschriebenen Organe.
- 91 Zur Zusammensetzung des Vorstandes im Berichtsjahr verweisen wir auf Anlage 3.2 unseres Berichtes.

- 92 Es besteht für den Vorstand eine Geschäftsordnung mit Datum vom 19.11.2007. Wir empfehlen, die Geschäftsordnung für den Vorstand entsprechend der aktuellen Muster-geschäftsordnung des GdW zu aktualisieren.
- 93 Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates im Berichtsjahr verweisen wir auf die An-gabe im Anhang des Jahresabschlusses.
- 94 Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben; diese datiert auf den 19.11.2007. Wir empfehlen, die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat entsprechend der aktuellen Mustergeschäftsordnung des GdW zu aktualisieren.
- 95 Zur Wahrnehmung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten durch den Auf-sichtsrat ist ein Prüfungsausschuss eingerichtet.
- 96 Gegen die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat bestehen im Hinblick auf die Satzung keine Bedenken.
- 97 Zu den Vorstands-, Aufsichtsrats- bzw. gemeinsamen Sitzungen werden Protokolle er-stellt. Die Protokolle werden zeitnah erstellt, sind aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.
- 98 Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates im Berichtsjahr verweisen wir auf die An-gabe im Anhang des Jahresabschlusses.

Gesamtaussage

- 99 Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Bedenken.

2. Geschäftsführungsinstrumentarium

- 100 Zur Organisation des Genossenschaftsbetriebs durch den Vorstand, unter Zugrunde-le-gung der Bestimmungen der Satzung/der Geschäftsordnungen, werden folgende Aus-führungen gemacht:

Betriebsorganisation

- 101 Die organisatorischen Vorkehrungen entsprechen nach unseren Feststellungen den betrieblichen Erfordernissen. Sie gewährleisten einen reibungslosen Geschäftsablauf.
- 102 Die Dokumentation der Verträge entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

IT-Systeme

- 103 Die Erfassung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfolgte bis zum 30.06.2024 mittels des EDV-Systems Wodis Sigma der Firma Aareon GmbH, Mainz (Aareon). Ab dem 01.07.2024 erfolgte die Erfassung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle mittels des EDV-Systems Wodis Yuneo der Aareon. Die Lohn- und Gehaltsabrechnung wird mit einem Programm der Firma Haufe-Lexware, Freiburg durch die Genossenschaft selbst erstellt.

Personal

- 104 Die Genossenschaft beschäftigt insgesamt fünf Mitarbeiter, davon vier in Vollzeit und einen in Teilzeit.
- 105 Darüber hinaus werden im Regiebetrieb Mitarbeiter beschäftigt. Zu den Mitarbeitern des Regiebetriebes zählen insbesondere Hausmeister und Reinigungskräfte.

Internes Kontrollsystem

- 106 Im Bereich der Zahlungsfreigabe und Rechnungskontrolle sind bei der Genossenschaft Unterschriftenregelungen vorhanden. Die Funktionstrennung zur Gewährleistung, dass genehmigende, ausführende, verwaltende und abrechnende Funktionen durch verschiedene Personen wahrgenommen werden, ist grundsätzlich gegeben.

Interne Revision

- 107 Eine rechnungslegungsbezogene Innenrevision ist nicht eingerichtet.

Planungswesen und Controlling

- 108 Die Genossenschaft hat eine einjährige Wirtschaftsplanung (Erfolgsplanung) sowie einen fünfjährigen Instandhaltungsplan erstellt.

Versicherungsschutz

- 109 Die bei Wohnungsunternehmen üblichen Versicherungen, insbesondere Gebäudeversicherungen und Grundstückshaftpflichtversicherungen, sind abgeschlossen. Die Angemessenheit des Versicherungsschutzes der Genossenschaft war nicht Gegenstand der Prüfung.

Gesamtaussage

- 110 Das eingerichtete Geschäftsführungsinstrumentarium stellt auf die Belange der Genossenschaft ausreichend ab.

3. Geschäftsführungstätigkeit

- 111 Im Prüfungszeitraum fanden mehrere gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Gegenstand der Sitzungen waren u.a. die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft, die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Wirtschafts- und Instandhaltungsplanung.
- 112 Eine ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats durch den Vorstand fand unseres Erachtens statt. Die eingesehenen Protokolle spiegeln dieses auch entsprechend wider.
- 113 Seit der letzten gesetzlichen Prüfung wurde eine ordentliche Mitgliederversammlung am 26.06.2024 für das Geschäftsjahr 2023 durchgeführt.
- 114 Die Mitgliederversammlung vom 26.06.2024 befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2023; daneben nahm sie den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2023 entgegen. Ferner wurden Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Das Protokoll zur Mitgliederversammlung wurde zeitnah erstellt, ist aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.

Gesamtaussage

- 115 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte darüber erlangt, dass vom Vorstand vorgenommene Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung sowie den bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.
- 116 Die Mitgliederliste gemäß § 30 GenG enthält die erforderlichen Angaben und ist zeitnah geführt.

Nach unseren Feststellungen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung nach § 38 GenG nachgekommen.

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

- 117 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

Grundsätzliche Feststellungen

- 118 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- 119 Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

- 120 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- 121 Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

- 122 Der Lagebericht 2024 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- 123 Die Vermögenslage und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.
- 124 Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2024 wird maßgeblich beeinflusst durch den Überschuss aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet der Vorstand auf der Grundlage des Wirtschaftsplans mit einem Jahresüberschuss.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Frankfurt am Main, den 21.03.2025

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.



Friede
Wirtschaftsprüfer

Yigit
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Anlage 1

1.1 Jahresabschluss zum 31.12.2024

1.2 Lagebericht 2024

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

**für das
Geschäftsjahr 2024**

Aktiva

		31.12.2024	31.12.2023
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
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
B. Umlaufvermögen			
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 Bauemuerungsrücklage		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 vorausgezahlten 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 vorauszuzahlenden 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.	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Fremdkapital- zinsen Im Gj. aktivierter Betrag
	2024	2024	2024	2024	31.12.2024	
	€	€	€	€	€	€
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.	Veränd. i.Z.	Veränd. i. Z.	Abschrei-	Zuschrei-	Stand 31.12.	Buchwert	Buchwert
	2024	m. Abgänge	m. Umbuchungen	bungen des Gj.	bungen	2024	Stand 31.12.	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
Erbbauzinsen	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 Stromerzeugung (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:

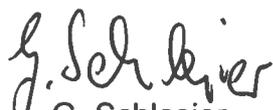
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % aus Euro 1.327.670,00 dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben.

Das sind Euro 53.106,80.

Frankfurt am Main, den 24. März 2025

Wohnbaugenossenschaft
in Frankfurt am Main eG

Der Vorstand


G. Schlesier


C. Lehnert


W. Hoffmeister


Y. Tezcan

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.

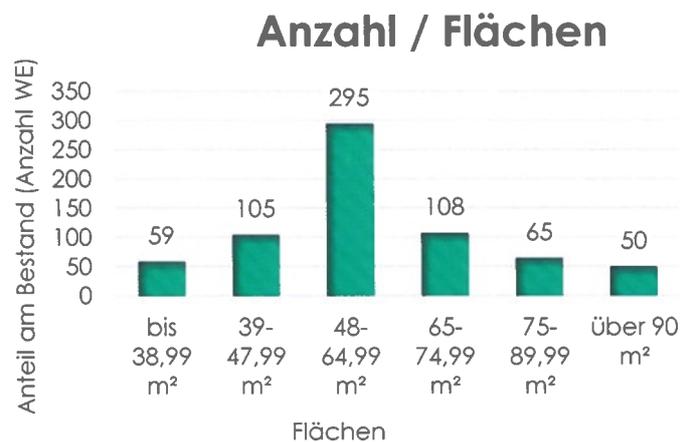
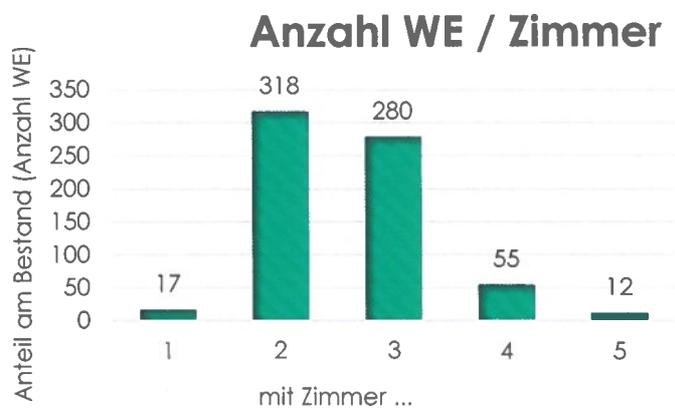
Dies sind 18,47 % des Wohnungsbestandes. 556 Wohnungen sind frei finanziert (81,53 % des Bestandes).

- **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**



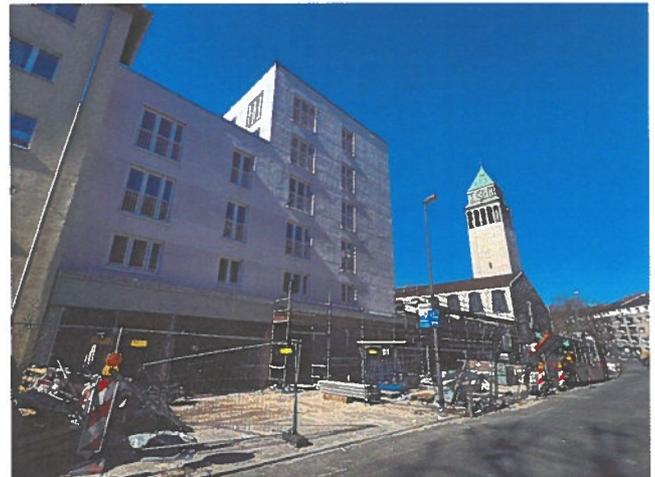
- **Mieterwechsel**

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

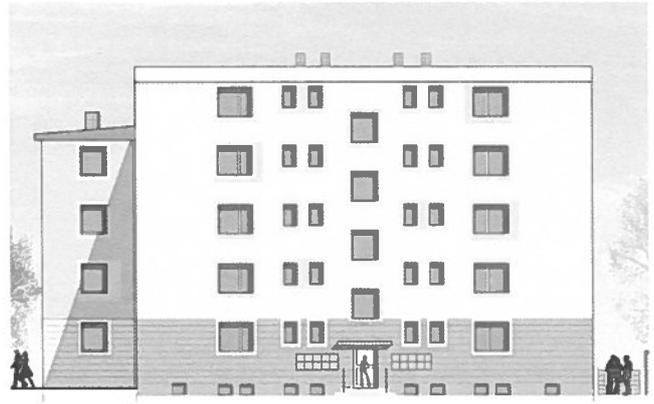
Auf einem Erbbaurechtsgrundstück in Zeilsheim planen wir den Neubau eines klimafreundlichen Gebäudes mit 13 Wohneinheiten. Der Bauantrag ist genehmigt. Der Baubeginn ist für Sommer 2026 geplant.

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 Kapitaldienst 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!

Bilanzstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Vermögensgegenstände	9,4	0,0	14,6	0,0
Sachanlagen	53.541,6	96,6	51.649,5	95,2
Finanzanlagen	16,6	0,0	16,6	0,0
Anlagevermögen	53.567,6	96,6	51.680,7	95,2
Unfertige Leistungen	1.505,2	2,8	1.610,9	3,0
Forderungen aus dem Geschäftsprozess	96,1	0,2	39,3	0,1
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,9	0,0	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	23,6	0,0	90,9	0,2
Liquide Mittel	244,5	0,4	824,3	1,5
Rechnungsabgrenzungsposten	6,0	0,0	0,9	0,0
Umlaufvermögen und RAP	1.876,3	3,4	2.566,3	4,8
Bilanzsumme	55.443,9	100,0	54.247,0	100,0
Passiva				
Geschäftsguthaben	1.356,8	2,4	1.370,5	2,5
Rücklagen	15.095,3	27,2	14.609,2	26,9
Bilanzgewinn	53,1	0,1	52,4	0,1
Eigenkapital	16.505,2	29,7	16.032,1	29,5
Pensionsrückstellungen	2.046,9	3,7	2.047,3	3,8
Andere Rückstellungen	36,5	0,1	29,5	0,1
Rückstellungen	2.083,4	3,8	2.076,8	3,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	34.912,4	63,0	34.179,3	63,0
Verbindlichkeiten aus dem Geschäftsprozess	335,1	0,6	403,3	0,7
Sonstige Verbindlichkeiten, Erhaltene Anzahlungen	1.604,3	2,9	1.551,5	2,9
Rechnungsabgrenzungsposten	3,5	0,0	4,0	0,0
Verbindlichkeiten und RAP	36.855,3	66,5	36.138,1	66,6
Bilanzsumme	55.443,9	100,0	54.247,0	100,0

Kapitalflussrechnung für 2024

	2024	2023
	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss	539,2	423,8
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.092,3	1.022,4
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	7,0	4,0
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-10,3	61,2
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	109,3	-239,1
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-51,3	176,2
7. -/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	11,2
8. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	562,7	490,3
9. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,4	0,0
10. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.249,3	1.950,0
11. - Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Sachanlagevermögen	0,0	-10,1
12. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.332,8	-6.450,8
13. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.332,8	-6.460,9
14. +/- Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	-13,7	22,6
15. - Auszahlungen für Dividenden	-52,4	-50,7
16. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.416,6	5.990,0
17. - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.160,4	-1.083,7
18. - Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-187,8	-60,0
19. + Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	53,6	98,8
20. - Gezahlte Zinsen	-552,2	-469,6
21. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	503,7	4.447,4
22. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 10., 13., 21.)	-579,8	-63,5
23. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	824,3	887,8
24. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	244,5	824,3
Jahres-Cashflow (Ziffern 1-2)	1.631,5	1.446,2

Kapitalflussrechnung als Vorscheurechnung

	2025
	TEUR
1. Jahresergebnis	77,7
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.154,8
3. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	628,9
4. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.861,4
5. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.696,5
6. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.696,5
7. - Auszahlungen für Dividenden	-53,1
8. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.696,8
9. - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.313,2
10. - Gezahlte Zinsen	-628,9
11. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-298,4
12. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 4., 6., 11.)	-133,5
13. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	244,5
15. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	111,0

Erfolgsanalyse für 2024

Betriebsleistungsbereiche

	2024	2023
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bewirtschaftungstätigkeit		
Erträge		
Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)	3.946,7	3.796,5
Gebühren und Umlagen	1.467,3	1.228,1
Bestandsveränderungen	-104,5	272,9
Pachterlöse	5,0	5,6
Sonstiges	5,7	6,7
	<u>5.320,2</u>	<u>5.309,8</u>
Aufwendungen		
Betriebskosten		
- Fremdkosten inkl. Grundsteuer	1.509,9	1.556,3
- Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	123,8	121,1
Instandhaltungskosten		
- Fremdkosten	722,7	907,9
- Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	280,6	274,4
Pachtaufwendungen	1,1	1,1
Abschreibungen auf		
- Sachanlagen	1.051,6	986,5
- Forderungen	12,2	18,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	552,2	469,6
Erbbauzinsen	168,5	146,7
Verwaltungskosten	396,4	387,5
	<u>4.819,0</u>	<u>4.869,7</u>
Überschuss	<u>501,2</u>	<u>440,1</u>

	2024	2023
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Finanzergebnis		
Aufwendungen		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9,9	20,7
	<u>9,9</u>	<u>20,7</u>
Fehlbetrag	<u>-9,9</u>	<u>-20,7</u>

	2024	2023
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Mitgliederbetreuung		
Erträge		
Eintrittsgelder	0,8	1,6
	<u>0,8</u>	<u>1,6</u>
Aufwendungen		
Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	24,8	24,2
	<u>24,8</u>	<u>24,2</u>
Fehlbetrag	<u>-24,0</u>	<u>-22,6</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Sonstiges Ergebnis		
Erträge		
aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	6,7	5,1
aus früheren Jahren	0,4	0,0
Sonstige Erträge	<u>67,5</u>	<u>24,9</u>
	74,6	30,0
Aufwendungen		
Übrige Aufwendungen	<u>2,3</u>	<u>3,0</u>
	<u>2,3</u>	<u>3,0</u>
Überschuss	<u>72,3</u>	<u>27,0</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	TEUR	TEUR
Zusammenstellung		
Bewirtschaftungstätigkeit	501,2	440,1
Finanzergebnis	-9,9	-20,7
Mitgliederbetreuung	<u>-24,0</u>	<u>-22,6</u>
Ordentliches Ergebnis	467,3	396,8
Sonstiges Ergebnis	<u>72,3</u>	<u>27,0</u>
Ergebnis vor Steuern	539,6	423,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-0,4</u>	<u>0,0</u>
Jahresüberschuss	<u>539,2</u>	<u>423,8</u>

Betriebliche Kennzahlen

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	in %	29,77	29,55	32,08	33,78	40,48
	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,99	1,69	1,18	1,17	2,75
	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Anlagenintensität	in %	96,62	95,27	95,10	92,80	94,35
	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Sachanlagenintensität	in %	96,57	95,21	95,04	92,76	94,30
	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Anlagendeckungsgrad	in %	93,54	94,35	94,24	97,06	94,58
	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Anlagevermögen}}$					

		2024	2023	2022	2021	2020
Sachanlagedeckungsgrad	in %	93,58	94,41	94,29	97,11	94,62
$\frac{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Sachanlagevermögen}}$						
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	203,57	204,14	179,36	166,65	120,46
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}$						
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	60,60	60,33	57,54	56,29	48,76
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$						
Cash-Flow	in TEUR	1.631,5	1.446,2	1.069,0	901,5	1.410,3
$\text{Vergleiche Kapitalflussrechnung}$						
Dynamischer Verschuldungsgrad		20,59	22,63	26,24	28,52	13,11
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cash-Flow}}$						
Tilgungskraft		1,41	1,33	1,11	1,12	2,32
$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{Planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2024	2023	2022	2021	2020
Durchschnittliche Wohnungsmiete <u>Jahressollmiete WE : 12</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	8,11	7,78	7,35	7,09	7,11
Durchschnittliche Miete (gesamt) <u>Jahressollmiete : 12</u> m ² Wohnfläche/Nutzfläche	in EUR/m ²	8,03	7,71	7,29	7,03	7,04
% Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen für Wohneinheiten</u> Jahressollmiete für Wohneinheiten	in %	1,52	1,25	4,36	3,70	4,00
% Anteil der Mietforderungen <u>Forderungen aus Vermietung WE</u> Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen WE	in %	1,76	0,77	1,10	1,38	1,32
Fluktuationsrate <u>Mieterwechsel (WE) im Geschäftsjahr (=Auszug)</u> Anzahl der Wohneinheiten	in %	2,79	3,52	7,13	4,55	3,72
Leerstandsquote <u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	in %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fremdkapitalzinsen je m ² <u>Fremdkapitalzinsen der Bewirtschaftungstätigkeit: 12</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	1,12	0,95	0,62	0,59	0,54
Verwaltungskosten je Wohneinheit <u>Verwaltungskosten der Bewirtschaftungstätigkeit</u> Anzahl Wohneinheiten	in EUR	581,23	568,18	692,42	654,63	603,25
% Anteil Verwaltungskosten zu Umsatzerlösen der Bewirtschaftungstätigkeit <u>Verwaltungskosten der Bewirtschaftungstätigkeit</u> Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	in %	7,31	7,69	9,98	9,74	9,06
Betriebskosten je m ² * <u>Betriebskosten : 12</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	3,31	3,40	3,05	2,86	2,62
Instandhaltungskosten je m ² * <u>Instandhaltungskosten : 12</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	2,03	2,39	3,13	2,87	2,32

		2024	2023	2022	2021	2020
Investitionen im Bestand je m ² * Instandhaltungskosten <u>+ nachträgliche Herstellungskosten</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	40,90	41,79	52,56	34,39	31,43
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude <u>Buchwerte der Gebäude</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	955,00	971,60	865,80	724,76	680,77
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude <u>Buchwerte der Gebäude und Grundstücke</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	1.082,10	1.099,44	982,36	837,78	781,53
Durchschnittliche Verschuldung Objektfinanzierungsmittel Anlagevermögen + Unternehmensfinanzierungsmittel soweit <u>im Wohnungs- und Gewerbebestand eingesetzt</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	848,07	830,27	721,12	675,50	496,92
Personalquote <u>Personalaufwand</u> Umsatzerlöse + Bestandsveränderung	in %	15,64	16,06	17,96	17,65	14,34
Fremdkapitalkosten <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Verbindlichkeiten	in %	1,61	1,43	1,24	1,61	1,99
Zinsdeckung <u>Fremdkapitalzinsen der Bewirtschaftungstätigkeit</u> Jahressollmiete WE - Erlösschmälerung WE	in %	13,99	12,38	8,81	8,62	7,89
Kapitaldienstdeckung <u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete WE - Erlösschmälerung WE	in %	43,39	40,93	37,01	33,45	27,05
Mietenmultiplikator Grundstücke mit Wohnbauten + <u>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete - Erlösschmälerung		11,36	11,98	11,71	10,63	9,58
Ergebnis aus der Bewirtschaftungs- tätigkeit vor Instandhaltung Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Bewirt- <u>schaftungstätigkeit + Instandhaltungskosten</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	24,37	63,83	59,15	58,49	59,84

* = einschließlich BAB-Kosten

Satzung

Firma	Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG
Sitz	Frankfurt am Main
Amtsgericht, Registernummer	Frankfurt am Main, GnR 748
Gründungstag	03.11.1950
Satzung	
gültig in der Fassung vom	18.06.2008
letzte Änderung vom	18.06.2008
im Genossenschaftsregister eingetragen am	20.08.2008
Inhalt der Änderung	Die Satzung wurde zur Anpassung an die gültige Rechtslage umfangreich geändert.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Unternehmensgegenstand	Die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen.
Geschäftsanteil	EUR 160,00
Pflichtbeteiligung mit Geschäftsanteilen	2
Einzahlungsverpflichtungen auf den Geschäftsanteil	Jeder Pflichtanteil ist sofort einzuzahlen. Der Vorstand kann Zahlungen in Teilbeträgen zulassen. Die monatlichen Raten sollen pro übernommenen Pflichtanteil mindestens EUR 10,00 betragen. Die Einzahlung kann auch sofort in voller Höhe oder in höheren Teilbeträgen geleistet werden.
Eintrittsgeld	EUR 50,00

Kündigungsfrist

1 Jahr

Bekanntmachungsblatt

Frankfurter Rundschau

Organe, Geschäftsordnungen

Mitgliederversammlung

- ordentliche

Datum: 26.06.2024

Beschlüsse:

Feststellung des Jahresabschlusses: zum 31.12.2023

Gewinnverwendung: Der Beschluss zur Ausschüttung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2023 von EUR 52.392,30 als Dividende entspricht Gesetz und Satzung sowie den Vorschlägen von Vorstand und Aufsichtsrat.

Entlastung des Vorstandes: erfolgte für das Geschäftsjahr 2023

Entlastung des Aufsichtsrates: erfolgte für das Geschäftsjahr 2023

Bis zur Entlastung
für:

Aufsichtsrat

Sabine Demes	2026
- Vorsitzende -	
Frank Pascal	2024
- stellv. Vorsitzender -	
Hans-Rainer Pomplun	2024
Patrick Olesch	2024
Dr. Julia Schweitzer	2024
Gabi Brede	2026
- Schriftführerin -	

Prüfungsausschuss

Dr. Julia Schweitzer, Patrick Olesch,
Hans-Rainer Poplum

Bestellt
bis:

Vorstand

Wolfgang Hoffmeister (nebenamtlich)	2027
Gerda Schlesier (nebenamtlich)	2027
Cora Lehnert (hauptamtlich)	2028
Yavuz Tezcan (hauptamtlich)	2027

Gemäß GnR wird die Genossenschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Geschäftsordnung für den Vorstand

erlassen am 19.11.2007

Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat

erlassen am 19.11.2007

Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt	Frankfurt am Main V
Steuernummer	047 227 90013
Steuerstatus	Bei der Genossenschaft handelt es sich um eine Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG mit partiell steuerpflichtigen Geschäftsbereich.
Steuerbescheide	liegen vor bis einschließlich für den Veranlagungszeitraum 2022
Steuererklärungen abgegeben bis	Veranlagungszeitraum 2022