

Bericht

Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG
Frankfurt am Main

Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des
Jahresabschlusses zum 31.12.2025 und des Lageberichtes 2025

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
II. Art und Umfang 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 31.12.2025
 - 1.2 Lagebericht 2025

- 2 Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse
 - 2.1 Bilanzstruktur
 - 2.2 Kapitalflussrechnung für 2025
 - 2.3 Kapitalflussrechnung als Vorscheurechnung
 - 2.4 Erfolgsanalyse für 2025
 - 2.5 Betriebliche Kennzahlen

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

Lesee exemplar

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 22.03.2025 bis 24.04.2026 unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2025.

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 31.12.2025 und im Lagebericht für 2025.
- 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 31.12.2025 beträgt die Eigenkapitalquote 29,5 % (i. V. 29,8 %) bei einer Bilanzsumme von TEUR 57.058,3 (i. V. TEUR 55.443,9); das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 332,2 (i. V. TEUR 539,2) ab.
 - Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet der Vorstand einen Jahresüberschuss von TEUR 460,7.
 - Insgesamt sind für den Vorstand für das Geschäftsjahr 2026 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
 - Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit - Mieten.
- 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 uns auf das Ergebnis eines versicherungsmathematischen Gutachtens zur Ermittlung des handelsrechtlichen Wertansatzes von Rückstellungen für Pensionen gestützt.
- 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 13.04.2026 bis 24.04.2026 vorgenommen; abschließende Berichtsarbeiten erfolgten in unserem Büro.
- 29 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte Vorjahresabschluss zum 31.12.2024.
- 30 Am 29.04.2026 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.

Lesee exemplar

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 31.12.2025 (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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschIWUV), 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 - mit folgender Ausnahme - aufgestellt. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung zum Jahresabschluss wurden beachtet.

Wir weisen darauf hin, dass die Genossenschaft vom Pensionsgutachten zum 31.12.2025 abgewichen ist. Dies wurde seitens der Genossenschaft damit begründet, dass die Fortschreibung der Pensionsrückstellungen für die Folgejahre erneut eine Zuführung zur Pensionsrückstellung vorsieht. Die zum 31.12.2025 ausgewiesene Pensionsrückstellung beträgt EUR 2.012.529 und liegt damit über dem im Pensionsgutachten ermittelten Wert von EUR 1.965.200. Daraus resultiert eine um EUR 47.329 zu niedrige Darstellung des Jahresüberschusses.

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 31.12.2025 nach über einen Bestand von 697 WE sowie 25 Garagen (i.V. 29) und drei gewerbliche Mieteinheiten. Der Zugang der Mieteinheit ergab sich aus der Fertigstellung des Neubaus in der Waldschmidtstr. 116, Frankfurt am Main. Der Rückgang der Garagen erfolgte durch Abriss.

45 Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2025 auf 43.012 m² (i. V. 41.591 m²), die Wohnfläche beträgt 42.588 m² (i. V. 41.167 m²). Der Zugang bei der Wohn- und Nutzfläche im Jahr 2025 ergab sich durch die Fertigstellung des Neubaus in der Waldschmidtstr. 116, Frankfurt am Main.

46 Von dem Wohnungsbestand

	31.12.2025 WE	31.12.2024 WE
unterliegen nicht der Preisbindung	571	557
sind öffentlich gefördert	126	125
	<u>697</u>	<u>682</u>

47 Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 Mieterlöse von TEUR 4.129,1 (i. V. TEUR 3.946,6). Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich Umlagen TEUR 5.647,8 (i. V. TEUR 5.424,7).

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

49 Die Erlösschmälerungen (TEUR 78,9) und die Forderungsausfälle (TEUR 38,0) betragen 2,1 % (i. V. 1,8 %) der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

50 Die Leerstandsquote zum 31.12.2025 betrug unverändert zum Vorjahr 0,0 %.

51 Im Jahr 2025 waren 17 (i. V. 19) Mieterwechsel zu verzeichnen.

52 In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit sind enthalten:

	2025	2024	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Verwaltungskosten	472,2	396,4	75,8	19,1
Betriebskosten	1.742,5	1.633,7	108,8	6,7
Instandhaltungskosten	1.267,1	1.003,3	263,8	26,3

53 Die Verwaltungskosten betragen 8,4 % (i. V. 7,3 %) der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

54 Nach den von uns durchgeführten Prüfungshandlungen zu den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen des Geschäftsjahres 2024 wurden die umlagefähigen Betriebskosten mit den Mietern kalenderjährlich abgerechnet.

55 Die Fremdkosten der Instandhaltung (TEUR 932,6) betreffen die laufende Instandhaltung, verschiedene Modernisierungsmaßnahmen sowie Kosten für den Regiebetrieb. Im Durchschnitt wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2025 EUR 29,76 je m² Wohnfläche (i. V. EUR 24,36 je m² Wohnfläche) aufgewendet.

56 Es liegt ein fortgeschriebenes Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm vor. Für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030 werden Instandhaltungsfremdkosten von ca. TEUR 5.699,9 erwartet. Davon entfallen auf das Geschäftsjahr 2026 TEUR 1.109,0.

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 768,7 entstanden, diese entfielen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 487,4 auf die im Jahr 2025 begonnene Großmodernisierungsmaßnahme in der Mainzer-Landstraße 44/ Schmidtstraße 2/ Marxheimer Straße 2, Frankfurt. Hierzu wurden im Jahr 2025 TEUR 1.500 an Fremdmitteln aufgenommen. Weitere TEUR 273,8 betrafen die Friedberger Landstr. 34. Diese wurden aus Eigenmittel finanziert.

59 Im August 2025 wurde der im Januar 2022 begonnene Bau von 15 Wohnungen in der Waldschmidtstraße 116, Frankfurt am Main, fertiggestellt. Dafür fielen im Jahr 2025 TEUR 2.011,6 Baukosten an. Die voraussichtlichen Baukosten von TEUR 7.700,0, von denen bis zum 31.12.2024 TEUR 6.743,7 angefallen sind, haben sich damit um TEUR 1.055,3 auf TEUR 8.755,3 erhöht. Davon werden TEUR 7.360,0 durch Fremdmitteln finanziert, der Rest erfolgt aus Eigenmittel.

Maßnahmen in Bau befindliche bzw. in Planung

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

- Frankfurt am Main, Kellerskopfweg 31; bereits angefallene Kosten bis zum 31.12.2025 TEUR 534,6, davon TEUR 129,0 im Jahr 2025
- Frankfurt am Main, Ginnheimer Landstraße 175c; angefallene Kosten bis zum 31.12.2025 TEUR 83,5.

Diese Maßnahmen wurden mit Eigenmitteln finanziert.

III. Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

1. Vermögenslage

61 Die Bilanzstruktur zum 31.12.2025 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 31.12.2025 um TEUR 1.614,4 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Diese ergibt sich aus dem Anstieg des Anlagevermögens um TEUR 1.811,5. Demgegenüber hat sich das Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 197,1 vermindert.

63 Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert vor allem aus den Investitionen von TEUR 2.945,9, denen planmäßige Abschreibungen von TEUR 1.134,4 gegenüberstanden.

64 Beim Umlaufvermögen haben sich insbesondere der Rückgang der flüssigen Mittel um TEUR 241,0 sowie der Forderungen aus Vermietung um TEUR 56,2 ausgewirkt. Gegenläufig sind im Wesentlichen die Unfertigen Leistungen um TEUR 78,7 und die Sonstigen Vermögensgegenstände um TEUR 25,8 angestiegen.

65 Die kurzfristigen Aktivposten betreffen im Wesentlichen die unfertigen Leistungen mit TEUR 1.583,0 (noch nicht abgerechnete Betriebskosten zum 31.12.2025) und die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von TEUR 91,5. Den Unfertigen Leistungen stehen bei den Passiva die Erhaltenen Anzahlungen der Mieter für die Betriebskostenabrechnung von TEUR 1.539,9 gegenüber.

- 66 Die Erhöhung des Gesamtkapitals um TEUR 1.614,4 beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 329,4 sowie der Verbindlichkeiten einschließlich der Rechnungsabgrenzungsposten um TEUR 1.316,4.
- 67 Die Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 329,4 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2025 von TEUR 332,2 und dem Nettozugang an Geschäftsguthaben von TEUR 50,3. Demgegenüber steht die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 von EUR 53,1.
- 68 Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2025 beträgt 29,5 % (i. V. 29,8 %).
- 69 Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Wesentlichen aufgrund der Darlehensvalutierungen von TEUR 1.687,8 bei planmäßigen Tilgungen von TEUR 1.224,5 um TEUR 1.095,1 im Jahr 2025 angestiegen.
- 70 Die langfristig im Anlagevermögen gebundenen Vermögensgegenstände der Genossenschaft sind zum 31.12.2025 zu 93,0 % durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.
- 71 Die Vermögenslage ist geordnet.

2. Finanzlage

- 72 Die Darstellung der Veränderungen des Finanzmittelbestandes vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025, 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 2025 konnte der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von TEUR 2.945,9 durch die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 2.249,7 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 165,8 nicht gedeckt werden. Dadurch ergab sich eine Minderung des Finanzmittelbestandes um TEUR 241,0 auf TEUR 3,5 zum 31.12.2025. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den planmäßigen Kapitaleinsatz von TEUR 1.850,9 zu bedienen.
- 74 Der Finanzmittelbestand wird sich auf Grundlage der Unternehmensplanungen und nach den während der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen auf rund TEUR 951,6 zum 31.12.2026 erhöhen (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 2026 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 1.021,0 eingeräumt. Diese wurde im Geschäftsjahr 2025 mit TEUR 621,0 in Anspruch genommen.
- 78 Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2025 nur aufgrund der Inanspruchnahme der Kreditlinie von TEUR 621,0 gesichert und ist im Prüfungszeitpunkt gegeben. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

3. Ertragslage

- 79 Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 332,2 ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen von TEUR 279,8 ergibt sich ein Bilanzgewinn von TEUR 52,4. 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 2025 nach Tätigkeitsbereichen analysiert.
- 81 Der Rückgang des Jahresüberschusses im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr ergibt sich vor allem aus dem geringeren Überschuss aus der Bewirtschaftungstätigkeit.
- 82 Die Verringerung des Überschusses aus der Bewirtschaftungstätigkeit um TEUR 199,8 im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf um TEUR 263,8 gestiegene Instandhaltungskosten, um TEUR 75,8 gestiegene Verwaltungskosten sowie um TEUR 74,2 höhere Zinsaufwendungen zurückzuführen. Demgegenüber haben sich insbesondere die Mieterlöse um TEUR 182,4 erhöht.
- 83 Der Überschuss des Sonstigen Ergebnisses des Jahres 2025 von TEUR 48,5 liegt unter dem Vorjahreswert von TEUR 72,3. Dies resultiert insbesondere aus geringeren Versicherungserstattungen.
- 84 Die Ergebnisse der übrigen Leistungsbereiche sind für das Gesamtergebnis von untergeordneter Bedeutung.

85 Nach dem vorgelegten Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von TEUR 460,7 erwartet. Der Wirtschaftsplan ist in Form einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung aufgebaut. Der gegenüber dem Jahr 2025 geplante Anstieg des Jahresüberschusses resultiert im Wesentlichen aus höher geplanten Umsatzerlösen.

IV. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und deren Überwachung

1. Geschäftsführungsorganisation

86 Zur Organisation der Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat, unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung/der Geschäftsordnungen, werden folgende Ausführungen gemacht:

87 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.

88 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.

89 Es erfolgte im Prüfungszeitraum eine ordnungsgemäße Besetzung der gesetzlich und satzungsrechtlich vorgeschriebenen Organe.

90 Zur Zusammensetzung des Vorstandes im Berichtsjahr verweisen wir auf Anlage 3.2 unseres Berichtes.

91 Es besteht für den Vorstand eine Geschäftsordnung mit Datum vom 18.12.2025.

- 92 Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates im Berichtsjahr verweisen wir auf die Angabe im Anhang des Jahresabschlusses.
- 93 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.
- 94 Zur Wahrnehmung der gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten durch den Aufsichtsrat ist ein Prüfungsausschuss eingerichtet.
- 95 Gegen die Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat bestehen im Hinblick auf die Satzung keine Bedenken.
- 96 Zu den Vorstands-, Aufsichtsrats- bzw. gemeinsamen Sitzungen werden Protokolle erstellt. Die Protokolle werden zeitnah erstellt, sind aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.
- 97 Zur Zusammensetzung des Aufsichtsrates im Berichtsjahr verweisen wir auf die Angabe im Anhang des Jahresabschlusses.

Gesamtaussage

- 98 Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Bedenken.

2. Geschäftsführungsinstrumentarium

- 99 Zur Organisation des Genossenschaftsbetriebs durch den Vorstand, unter Zugrundelegung der Bestimmungen der Satzung/der Geschäftsordnungen, werden folgende Ausführungen gemacht:

Betriebsorganisation

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

IT-Systeme

- 102 Die Erfassung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfolgt 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

- 103 Die Genossenschaft beschäftigt insgesamt fünf Mitarbeiter.
- 104 Darüber hinaus werden im Regiebetrieb Mitarbeiter beschäftigt. Zu den Mitarbeitern des Regiebetriebes zählen insbesondere Hausmeister und Reinigungskräfte.

Internes Kontrollsystem

- 105 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

- 106 Eine rechnungslegungsbezogene Innenrevision ist nicht eingerichtet.

Planungswesen und Controlling

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

Versicherungsschutz

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

Gesamtaussage

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

3. Geschäftsführungstätigkeit

- 110 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.
- 111 Eine ausreichende Informationsversorgung des Aufsichtsrats durch den Vorstand fand unseres Erachtens statt. Die eingesehenen Protokolle spiegeln dieses auch entsprechend wider.
- 112 Seit der letzten gesetzlichen Prüfung wurde eine ordentliche Mitgliederversammlung am 24.06.2025 für das Geschäftsjahr 2024 durchgeführt.
- 113 Die Mitgliederversammlung vom 24.06.2025 befasste sich mit den Regularien für das Geschäftsjahr 2024; daneben nahm sie den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024 entgegen. Ferner wurden Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Das Protokoll zur Mitgliederversammlung wurde zeitnah erstellt, ist aussagekräftig und ordnungsgemäß unterschrieben.

Gesamtaussage

- 114 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.
- 115 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

- 116 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

- 117 Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
- 118 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

- 119 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- 120 Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 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.

- 121 Der Lagebericht 2025 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.
- 122 Die Vermögenslage und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.
- 123 Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2025 wird maßgeblich beeinflusst durch den Überschuss aus der Bewirtschaftungstätigkeit. Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet der Vorstand auf der Grundlage des Wirtschaftsplans mit einem Jahresüberschuss.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Frankfurt am Main, den 24.04.2026

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V.

Friede
Wirtschaftsprüfer

Yigit
Wirtschaftsprüfer

Lesee exemplar

Anlagen

Anlage 1

1.1 Jahresabschluss zum 31.12.2025

1.2 Lagebericht 2025

Lesee exemplar



Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG

Tel. : 069 - 9542599-0
Fax : 069 - 9542599-20

E-Mail: info@wbg-ffm.de
Internet: www.wbg-ffm.de

Besuchszeiten: Mo. - Do. von 10.00 - 13.00 Uhr
Freitag von 10.00 - 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bilanz und GuV

Bilanz

zum 31.12.2025

Aktiva

		31.12.2025	31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.894,00	9.438,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.062.905,71		44.546.424,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	1.590.150,51		1.600.821,51
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.426,00		90.595,17
4. Anlagen im Bau	534.584,02		7.149.249,50
5. Bauvorbereitungskosten	83.490,35	55.359.556,59	154.488,47
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.600,00		2.600,00
2. Andere Finanzanlagen	14.000,00	16.600,00	14.000,00
Anlagevermögen insgesamt		55.379.050,59	53.567.617,46
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.582.975,92	1.504.345,42
2. Andere Vorräte		1.214,87	868,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	39.901,06		96.061,55
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.212,44		892,50
3. Sonstige Vermögensgegenstände	49.394,29	91.507,79	23.589,55
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.536,14	244.523,77
Umlaufvermögen insgesamt		1.679.234,72	1.870.281,11
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	5.973,78
Bilanzsumme Aktiva		57.058.285,31	55.443.872,35

Passiva

	Euro	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	35.200,00		34.080,00
2. Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	1.371.950,00	1.407.150,00	1.322.720,00
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	0,00		0,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 33.215,07 € (i.V. 53.918,90 €)	2.188.057,73		2.154.842,66
2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 246.564,42 € (i.V. 232.163,32 €)	8.982.371,17		8.735.806,75
3. Andere Ergebnisrücklage Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 0,00 € (i.V. 200.000,00 €)	4.204.607,76	15.375.036,66	4.204.607,76
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	332.150,69		539.189,02
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-279.779,49	52.371,20	-486.082,22
Eigenkapital insgesamt		16.834.557,86	16.505.163,97
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.012.528,64		2.046.858,00
2. Sonstige Rückstellungen	39.500,00		36.500,00
Rückstellungen insgesamt		2.052.028,64	
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.193.854,34		31.012.977,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.813.625,33		3.899.408,51
3. Erhaltene Anzahlungen	1.539.908,66		1.560.649,40
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.048,93		85.202,52
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	521.264,24		249.923,14
5. Sonstige Verbindlichkeiten	55.652,64		43.696,09
Verbindlichkeiten insgesamt		38.168.354,14	
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.344,67	3.493,18
Bilanzsumme Passiva		57.058.285,31	55.443.872,35

Gewinn- und Verlustrechnung

Vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Euro	2025 Euro	2024 Euro
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		5.647.826,36	5.424.709,01
2. Erhöhung (i. V. Verringerung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		78.630,50	-104.451,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		177.670,02	301.773,28
4. Sonstige betriebliche Erträge		55.823,06	75.350,42
5. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.602.990,63	2.238.174,62
Rohergebnis		3.356.959,31	3.459.206,37
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	642.967,32		635.414,80
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 50.548,78 €)	179.531,40	822.498,72	196.618,03
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.134.447,65	1.092.296,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		336.635,48	268.812,41
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.435,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		626.396,67	562.070,68
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.807,86	423,85
Ergebnis nach Steuern		445.607,93	703.569,94
12. Sonstige Steuern		113.457,24	164.380,92
Jahresüberschuss		332.150,69	539.189,02
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen			
a. in gesetzliche Rücklage		33.215,07	53.918,90
b. in Bauerneuerungsrücklage		246.564,42	232.163,32
c. in freie Rücklage		0,00	200.000,00
Bilanzgewinn		52.371,20	53.106,80



Anhang

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 der Feuerwehrstr. 4 in 60435 Frankfurt am Main.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. 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 (Kellerskopfweg 31) und ein in Frankfurt-Ginnheim erworbenes Grundstück enthalten. Bei der Ermittlung der voranzuzahlenden 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 1,9 % (Stichtag Januar 2025) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 / 10 Jahresdurchschnittszinssatz) zugrunde gelegt. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -47.925,00 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Es wurde ein Gehaltsanpassungstrend von 3,1% 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.

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	32.193.854,34 (31.012.977,54)	1.250.063,74 (1.227.464,26)	4.732.315,81 (4.735.278,26)	26.211.474,79 (25.050.235,02)	31.572.827,96 (31.012.977,54)	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	3.813.625,33 (3.899.408,51)	86.509,94 (85.668,85)	355.363,19 (351.568,90)	3.371.752,20 (3.462.170,76)	3.813.625,33 (3.899.408,51)	Grundpfandrechte
erhaltene Anzahlungen	1.539.908,66 (1.560.649,40)	1.539.908,66 (1.560.649,40)				
aus Lieferungen und Leistungen						
a. aus Vermietung	44.048,93 (85.202,52)	44.048,93 (85.202,52)				
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	521.264,24 (249.923,14)	521.264,24 (249.923,14)				
sonstige Verbindlichkeiten	55.652,64 (43.696,09)	52.236,53 (40.246,02)	0,00 (0,00)	3.416,11 (3.450,07)		
Gesamt	38.168.354,14 (36.851.857,20)	3.494.032,04 (3.249.154,19)	5.087.679,00 (5.086.847,16)	29.586.643,10 (28.515.855,85)	35.386.453,29 (34.912.386,05)	

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. 2025 €	Zugänge 2025 €	Abgänge 2025 €	Umbuchungen 2025 €	Stand 31.12.2025 €	Fremdkapitalzinsen im Geschäftsjahr aktivierter Betrag €
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.587,94	0,00	0,00	0,00	53.587,94	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.793.139,06	2.780.304,20	14.084,98	6.815.708,09	71.375.066,37	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.630.781,51	0,00	0,00	0,00	1.630.781,51	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.396,66	35.540,26	13.435,93	0,00	417.500,99	
Anlagen im Bau	7.149.249,50	128.992,83	0,00	-6.743.658,31	534.584,02	146.858,17
Bauvorbereitungskosten	154.488,47	1.051,66	0,00	-72.049,78	83.490,35	
Zwischensumme	71.123.055,20	2.945.888,95	27.520,91	0,00	74.041.423,24	
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	
Zwischensumme	16.600,00	0,00	0,00	0,00	16.600,00	
Summe	71.193.243,14	2.945.888,95	27.520,91	0,00	74.111.611,18	

Anlagespiegel Abschreibungen

	Stand 01.01. 2025 €	Veränd. i.Z. m. Abgänge €	Veränd. i. Z. m. Umbuchungen €	Abschrei- bungen des Gj. €	Zuschrei- bungen €	Stand 31.12. 2025 €	Buchwert Stand 31.12. €	Buchwert Stand 01.01.
Immaterielle Vermögensgegenstände	44.149,94	0,00	0,00	6.544,00	0,00	50.693,94	2.894,00	9.438,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.246.714,25	14.084,98	0,00	1.079.531,39	0,00	18.312.160,66	53.062.905,71	44.546.424,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	29.960,00	0,00	0,00	10.671,00	0,00	40.631,00	1.590.150,51	1.600.821,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	304.801,49	13.427,76	0,00	37.701,26	0,00	329.074,99	88.426,00	90.595,17
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	534.584,02	7.149.249,50
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.490,35	154.488,47
Zwischensumme	17.581.475,74	27.512,74	0,00	1.127.903,65	0,00	18.681.866,65	55.359.556,59	53.541.579,46
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
Zwischensumme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.600,00	16.600,00
Summe	17.625.625,68	27.512,74	0,00	1.134.447,65	0,00	18.732.560,59	55.379.050,59	53.567.617,46

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2025 von TEUR 75,4 auf TEUR 55,8 vermindert.

Die Erträge entstanden im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 8,1, der Erstattung von Lohnkosten im Krankheitsfall in Höhe von TEUR 13,7 sowie aus Versicherungsleistungen in Höhe von TEUR 13,6.

Darüber hinaus ergaben sich Erträge aus der Verrechnung von Sachbezügen, aus Eintrittsgeldern neu aufgenommener Genossenschaftsmitglieder, aus Zinszuschüssen sowie aus der Ausbuchung von Geschäftsguthaben.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit resultieren aus:

	2025	2024
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	1.481.677,10	1.345.794,17
Regiebetrieb	1.904,21	2.393,25
Instandhaltungskosten	930.731,53	720.338,56
Erbbauzinsen	187.537,79	168.508,64
Pacht	1.140,00	1.140,00
Gesamt	2.602.990,63	2.238.174,62

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.

Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich im Berichtsjahr ein Zinsertrag in Höhe von TEUR 11,4 (i. V. Zinsaufwand TEUR 9,9).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen die Körperschaftsteuer sowie die Umsatzsteuer.

Die Körperschaftsteuer entsteht im Rahmen der partiellen Steuerpflicht aus nicht wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten. Hierzu zählen insbesondere Erträge aus dem Betrieb einer Mobilfunkanlage auf einem Hochhaus, aus Stromeinspeisungen (Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerk) sowie aus Mieteinnahmen aus Gewerbeflächen (Kita).

Die sonstigen Steuern setzen sich aus den Grundsteuern für die Mietobjekte sowie 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. 668,2 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 Franck Pascal Dr. Maximilian Bräutigam Hans-Rainer Pomplun
Assessorin *Rechtsanwalt* *Chief Digital Officer* *Industriefachwirt*
ab 24.06.2025 *bis 24.06.2025*

Dr. Julia Schweitzer Gabi Brede Patrick Olesch
Rechtsanwältin *Kommunikations-*
beraterin *Berater*
orga. Gebäudeplanung

Mitglieder- bewegung	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Entwicklung der Geschäftsguthaben	Betrag €
Anfang 2025	799	8.267	Stand am 1.1.2025	1.322.720,00
Zugänge	63	630	Abgänge früherer Jahre	6.080,00
Abgänge	27	266	Zugänge	91.790,00
Stand 31.12.2025	835	8.631	Abgänge	36.480,00
			Stand am 31.12.2025	1.371.950,00

Das entspricht einem Zuwachs von 36 Mitgliedern und eine Mehrung von 364 Anteilen gegenüber dem Vorjahr.

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von Euro 52.371,20 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % aus Euro 1.309.280,00 dividendenberechtigtes Geschäftsguthaben.

Das sind Euro 52.371,20.


Frankfurt am Main, den 25. März 2026

Wohnbaugenossenschaft
in Frankfurt am Main eG

Der Vorstand




G. Schlesier



C. Lehnert



W. Hoffmeister



Y. Tezcan

Wir leben

Genossenschaft!

A close-up, black and white photograph of a stack of books. The focus is on the fore-edge of the books, showing the texture of the paper and the binding. A semi-transparent purple overlay is positioned diagonally across the lower half of the image. The word "Lagebericht" is written in white, sans-serif font on this purple overlay. In the bottom right corner, there is a solid tan-colored triangular shape.

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

• Allgemeines

Unsere Genossenschaft operiert als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft, 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.

• Bestandsentwicklung

Grundstücke mit Wohnbauten:

	Anfangsstand	Zugang	Abgang	31.12.2025
Wohnfläche m ²	41.166,66	1.421,00		42.587,66
gewerbliche Fläche m ²	424,57	0,00		424,57
Gesamt m²	41.591,23	1.421,00		43.012,23
Wohnungen Anzahl	682	15		697
Gewerbliche Einheiten Anzahl	3			3
Sonstige Einheiten Anzahl	8			8
Garagen	29		4	25
Tiefgaragenplätze	24	21		45
Stellplätze	137			137

Die gewerblichen Einheiten umfassen unser eigengenutztes Büro, eine Krabbelstube sowie eine Hebammenpraxis.

Bei den sonstigen Einheiten handelt es sich um fünf Mansarden sowie drei Gemeinschaftsräume, von denen einer zusätzlich als Gästezimmer genutzt werden kann.

Im Zuge der energetischen Sanierungsmaßnahme in der Schmidtstr. 2 / Mainzer Landstr. 440 wurden vier marode Garagen abgerissen. Die Fläche wird derzeit als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten werden an gleicher Stelle vier Kfz-Stellplätze errichtet.

Zum Ende des Geschäftsjahres unterliegen 126 Wohnungen der öffentlichen Förderung.

Dies sind 18,08 % des Wohnungsbestandes. 571 Wohnungen sind frei finanziert (81,92 % 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.

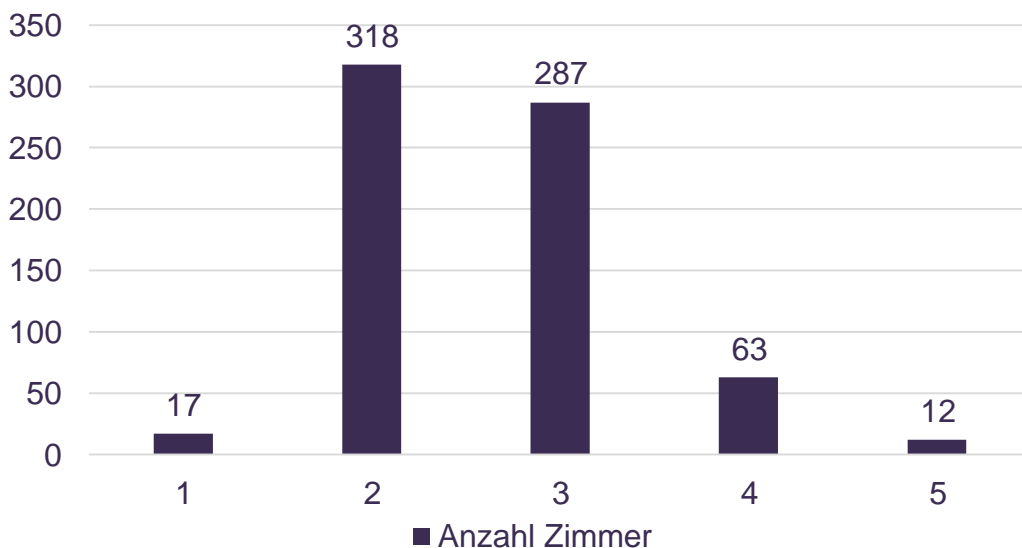
Wir verzeichnen zum 31.12.2025 rund 3.700 Interessenten als Wohnungssuchend.

- **Mieterwechsel**

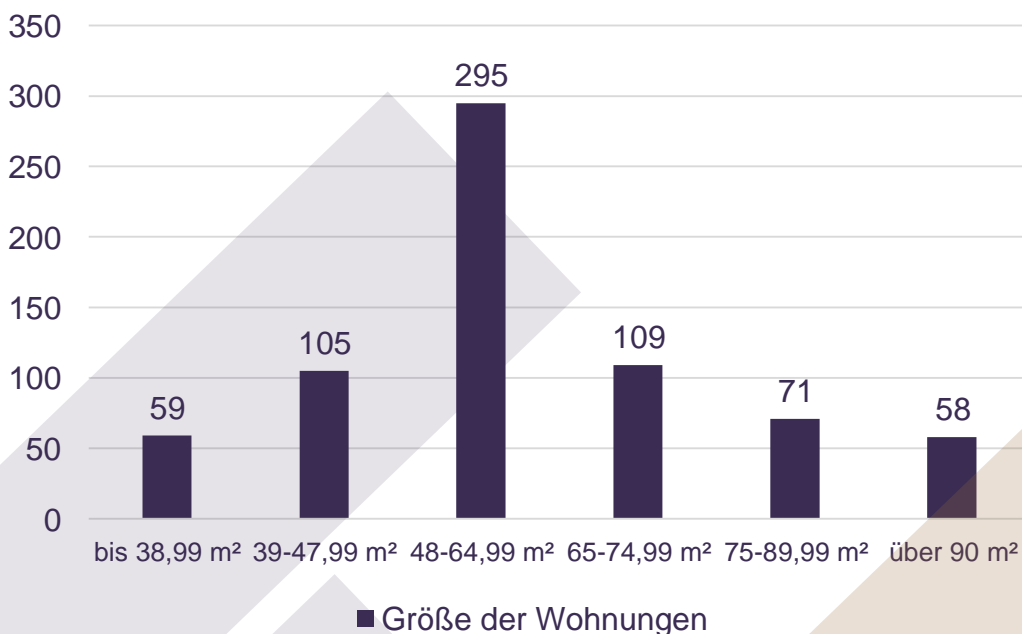
Im Geschäftsjahr 2025 wurden 17 Mieterwechsel durchgeführt; das entspricht 2,4 % (2021 bis 2024: Ø 4,5 %) des Bestandes. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein Rückgang von 0,4% zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate ist als niedrig einzustufen und ein Indiz für die hohe Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

- **Größe der Wohnungen**

Anzahl Wohnungen



Anzahl Wohnungen





- **Neubautätigkeit**

Kellerskopfweg 31

Auf einem Erbbaurechtsgrundstück im Frankfurter Stadtteil Zeilsheim planen wir den Neubau eines klimafreundlichen Wohngebäudes mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Davon sollen acht Wohnungen im Rahmen des 1. Förderwegs mit Mitteln des Landes Hessen sowie der Stadt Frankfurt am Main realisiert werden. Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich genehmigt. Der Baubeginn ist für Sommer 2026 vorgesehen.

Fertigstellung: 4. Quartal 2027



Waldschmidtstr. 116

Das Objekt Waldschmidtstraße 116 wurde zum 01.08.2025 erfolgreich fertiggestellt. Es sind 15 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus sieben 3-Zimmer-Wohnungen und acht 4-Zimmer-Wohnungen sowie 21 Tiefgaragenstellplätzen entstanden.

Der Neubau entspricht dem energetischen Standard eines KfW-55-Hauses. Die Wohnungen verfügen über Terrassen bzw. Loggien und sind mit großformatigen Fensterelementen ausgestattet.

Bezug: August 2025

- **Großmaßnahme (aktivierte Kosten)**

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

Baubeginn der energetischen Sanierung und Instandhaltungsmaßnahme war im Juni 2025. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt: Dämmung des Flachdachs, Dämmung der Kellerdecke, Anstrich und Dämmung der Fassade, Abbruch der Garagen, Wiederherstellung der Außenanlage, Erneuerung der Hauseingänge und Kellertüren, Erneuerung der Briefkastenanlage und der Heizungsanlage.

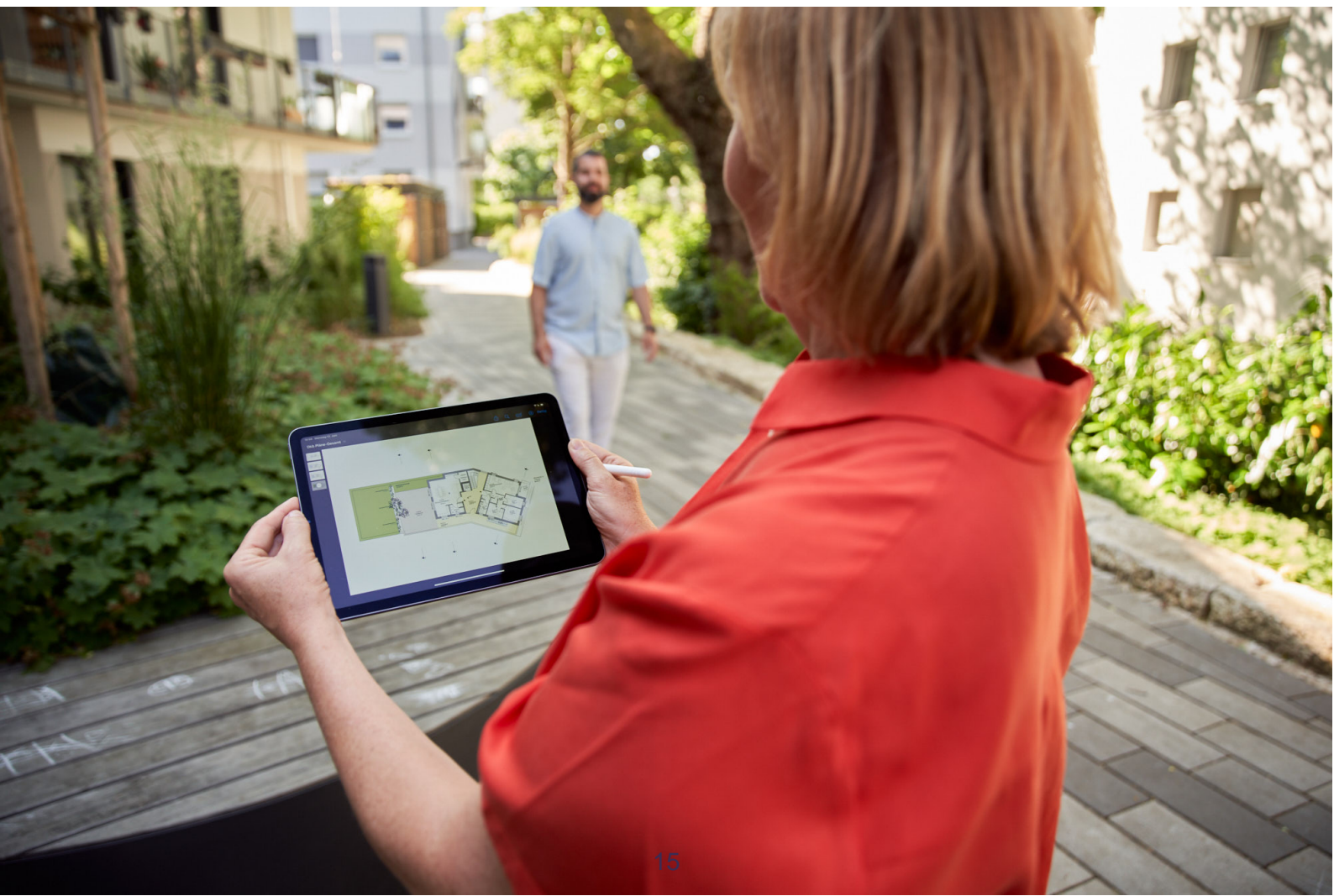
Fertigstellung: 2. Quartal 2027

- **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 auf:

	Euro 2025	Euro 2024
laufende Instandhaltung	382.756,07	487.852,23
Instandhaltung wegen Mieterwechsel	549.879,67	232.486,33
Zwischensumme	932.635,74	720.338,56
Großmaßnahme (aktivierte Kosten)	550.456,37	0,00
Gesamtsumme Instandhaltung	1.483.092,11	720.338,56



Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

- Vermögenslage

Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um 329,5 T€ gestiegen.

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Sie liegt im Vergleich zu anderen Wohnungsbaugenossenschaften leicht unter dem Durchschnitt.

Die Vermögenslage wird im Wesentlichen durch das hohe Bauvolumen beeinflusst.

Übersicht Vermögenslage	31.12.2025 T€	%		31.12.2024 T€	%
Anlagevermögen	55.379,1	97,1		53.567,6	96,6
Umlaufvermögen/RAP	1.679,2	2,9		1.876,3	3,4
Gesamtvermögen	57.058,3	100,0		55.443,9	100,0
Verbindlichkeiten	38.168,4			36.851,9	
Rückstellungen	2.052,0			2.083,4	
Rechnungsabgrenzungs- posten	3,3			3,5	
Reinvermögen am 31.12.	16.834,6			16.505,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	16.505,1			16.032,0	
Vermögensänderung	329,5	2,0		473,1	3,0

Übersicht Kapitallage	31.12.2025 T€	%		31.12.2024 T€	%
Eigenkapital	16.834,6	29,50		16.505,1	29,77
Rückstellungen	2.052,0	3,60		2.083,4	3,76
Verbindlichkeiten	38.168,4	66,89		36.851,9	66,46
Rechnungsabgrenzungs- posten	3,3	0,01		3,5	0,01
Gesamtkapital	57.058,3	100,0		55.443,9	100,0

• Ertragslage

Wie in den Vorjahren wird das Jahresergebnis auch 2025 im Wesentlichen durch den Überschuss im Kernleistungsbereich der Genossenschaft -der Bewirtschaftungstätigkeit- bestimmt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss verringert.

Die Verringerung des Jahresüberschusses zum Vergleichsjahr 2024 resultiert im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungsausgaben.

Übersicht Ertragslage	2025 T€	2024 T€
Bewirtschaftungstätigkeit	301,4	501,2
Kapitaldisposition	11,4	-9,9
Mitgliederverwaltung	-26,3	-24,0
Ordentliches Ergebnis	286,5	467,3
Sonstiges Ergebnis	48,5	72,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2,8	-0,4
Jahresüberschuss	332,2	539,2

• Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2025 wurden auf die langfristigen Annuitätendarlehen (Objektfinanzierungsmittel) planmäßige Tilgungen von TEUR 1.224,5 vorgenommen. Zum 31.12.2025 bestand keine Finanzreserve. Aufgrund des hohen Investitions- und Bauvolumens wurde die laufende Liquidität durch die Inanspruchnahme von Kontokorrentmitteln sichergestellt; zum Bilanzstichtag war das Konto mit TEUR 17,5 in Anspruch genommen.

Darüber hinaus standen aus dem bestehenden Kontokorrentkredit noch freie Kreditlinien (Restvaluta) in Höhe von insgesamt TEUR 400 zur Verfügung. Die jederzeitige Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft war damit gewährleistet.

Die Aufnahme weiterer Fremdmittel ist aufgrund des hohen Bau- und Modernisierungsvolumens unumgänglich.

Darüber hinaus wurden Förderdarlehen des Landes Hessen sowie der Stadt Frankfurt am Main aufgenommen.

Für die öffentlich geförderten Wohnungen sowie für die energetische Sanierungsmaßnahme wurden entsprechende Zuschüsse beantragt und bewilligt.

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

- **Wirtschaftsplan für 2026**

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan für 2026 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 460,7 TEUR gerechnet.

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

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 demographischen Entwicklung, dem Kapitalmarkt und dem Wohnungsmarkt ergeben, sind nur in begrenztem Umfang beeinflussbar. Die Genossenschaft 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 Annuitätendarlehen. Während der Niedrigzinsphase wurden überwiegend höhere anfängliche Tilgungssätze vereinbart, teilweise in Form von Volltilgerdarlehen. Vor dem Hintergrund des in den vergangenen Jahren gestiegenen Zinsniveaus bewegen sich die anfänglichen Tilgungssätze bei neueren Finanzierungen in der Regel bei rund 2 % p.a. des Nominalbetrags, um den Kapitaldienst nicht übermäßig zu belasten.

In der Niedrigzinsphase wurden zudem Darlehensverträge mit Zinsfestschreibungen von 20 bis 30 Jahren abgeschlossen. Aufgrund der Zinssteigerungen in den vergangenen Jahren werden bei neueren Finanzierungen überwiegend kürzere Zinsbindungen von 10 bis 15 Jahren vereinbart.

Das erhöhte Zinsniveau wirkt sich entsprechend auf den Kapitaldienst der Genossenschaft aus. Die Entwicklung der Zinsen sowie der Baukosten wird im Rahmen des Risikomanagements regelmäßig beobachtet.

Aufgrund der weiter anhaltenden hohen Energiepreise sowie der zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel bleiben auch zukünftige Anstrengungen im Bereich des Energiesparens und der Verwendung von regenerativen Energien wichtig. Gleichzeitig führen geopolitische Spannungen, insbesondere im Nahen Osten, zu Unsicherheiten auf den Energiemärkten. Steigende Ölpreise können sich mittelbar auch auf die Immobilienwirtschaft auswirken, beispielsweise durch höhere Kosten bei der Herstellung und dem Transport von Baumaterialien sowie durch steigende Betriebskosten im Gebäudebestand.

Durch das weiterhin erhöhte Zinsniveau und das insgesamt hohe Baukostenniveau bleibt der Spagat zwischen nachhaltigem und günstigem Wohnungsbau weiterhin groß.

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 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 2026 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Seit dem 01.01.2021 gilt das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) auch in den Bereichen Wärme und Verkehr; hierdurch wird ein Preis für CO₂-Emissionen erhoben, die durch die Verbrennung fossiler Energieträger entstehen. Die Wohnhäuser der Genossenschaft sind ebenfalls von dieser CO₂-Bepreisung betroffen.

Nach jährlichen Erhöhungen von ursprünglich 25 EUR pro Tonne auf 30 EUR und 45 EUR pro Tonne stieg der CO₂-Preis zum 01.01.2025 auf 55 EUR pro Tonne. Ab dem Jahr 2026 wird der CO₂-Preis nicht mehr als fester Betrag, sondern im Rahmen eines nationalen Emissionshandels in einem gesetzlich geregelten Preiskorridor von 55 bis 65 EUR pro Tonne ermittelt. Dieser Korridor gilt voraussichtlich auch für das Jahr 2027, da die konkrete Preisfestsetzung für 2027 noch nicht endgültig abgeschlossen ist.

Ab 2027/2028 wird der CO₂-Preis im Rahmen des erweiterten europäischen Emissionshandels (ETS II) frei auf dem Markt verhandelt, so dass kein fester nationaler Preis mehr vorgegeben wird und Preisvolatilität aufgrund von Angebot und Nachfrage entsteht.

Im Bereich der Neubauvorhaben, energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie Großinstandhaltungen bestehen weiterhin projektspezifische Risiken hinsichtlich Lieferzeiten einzelner Materialien und technischer Komponenten, wenngleich sich die Situation gegenüber den Vorjahren insgesamt stabilisiert hat.

Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Infolge des erhöhten Zinsniveaus und der rückläufigen Neubautätigkeit ist inzwischen eine Beruhigung der Preisentwicklung zu beobachten. Gleichwohl verbleibt das Kostenniveau insgesamt auf einem erhöhten Stand.

Zum 01.01.2025 ist die reformierte Grundsteuerberechnung in Kraft getreten. Die neue Bemessungsgrundlage basiert auf den neu festgestellten Grundsteuerwerten, die sich insbesondere aus dem Bodenrichtwert, der Grundstücksgröße sowie den Gebäude- und Nutzungsmerkmalen ableiten. Gleichzeitig wurde die Steuermesszahl gesetzlich abgesenkt, um eine übermäßige Mehrbelastung durch die Neubewertung zu vermeiden.

Die Stadt Frankfurt am Main hat im Zuge der Reform ihren Hebesatz von bislang 500 % auf 854,69 % angepasst, um das Grundsteueraufkommen aufkommensneutral zu gestalten.

Da die zugrunde gelegten Grundstückswerte stark variieren, führt die Reform in einzelnen Lagen zu spürbaren Steuererhöhungen, in anderen hingegen zu Entlastungen.

In Hessen wurden für Wohnungsgenossenschaften begünstigende Regelungen bei der Grundsteuer berücksichtigt. Für die Genossenschaft führt die Reform in der Gesamtbetrachtung zu einer Reduzierung der Grundsteuerbelastung.

- **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.

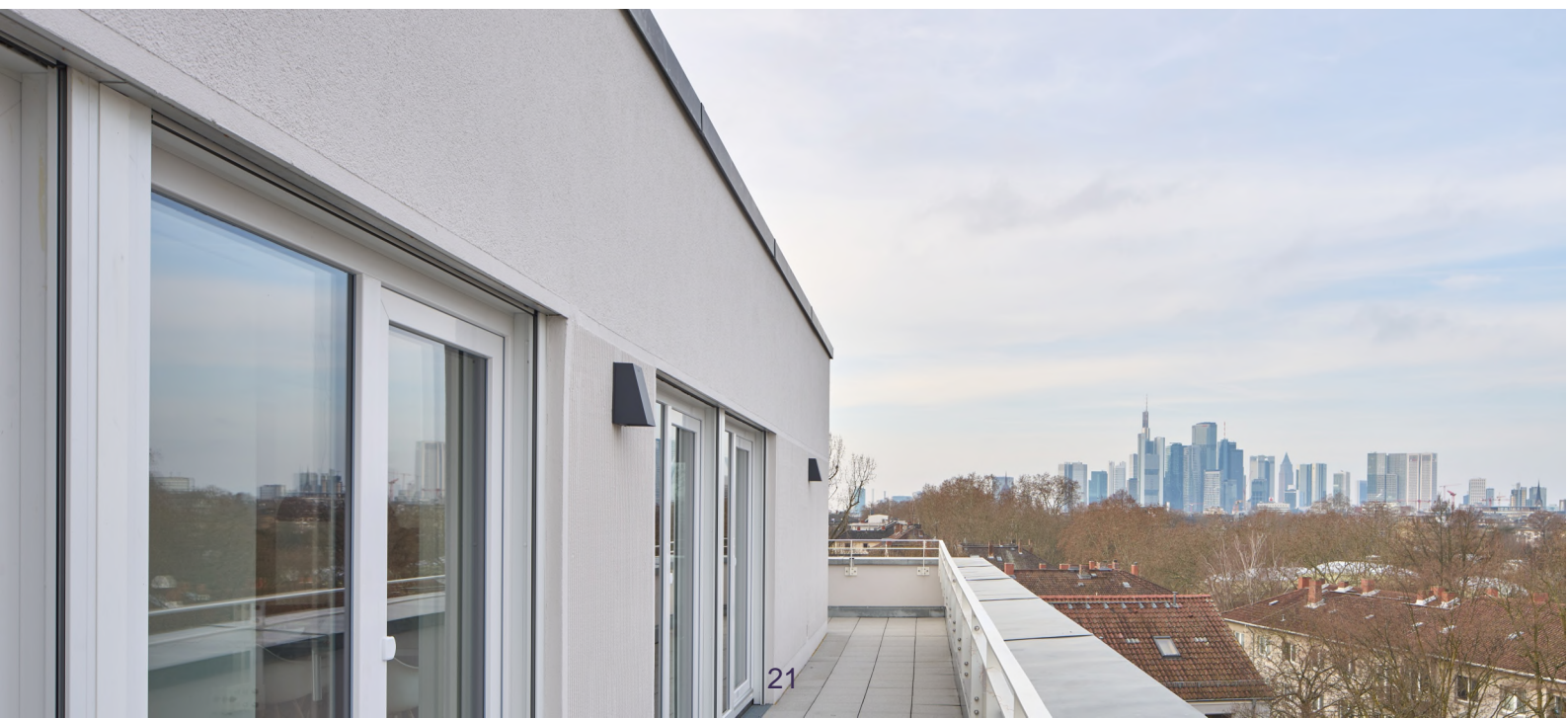
Die Ertragslage verbessert sich durch die Festsetzung neuer Nutzungsentgelte bei Neuvermietungen und regelmäßigen Überprüfung der Mietpreise anhand des qualifizierten Mietenspiegels der Stadt Frankfurt.

Mit den laufenden Baumaßnahmen und dem hinzukommenden Neubauprojekt im Kellerskopfweg 31 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.



Bilanzstruktur

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Aktiva				
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,9	0,0	9,4	0,0
Sachanlagen	55.359,6	97,0	53.541,6	96,6
Finanzanlagen	16,6	0,0	16,6	0,0
Anlagevermögen	55.379,1	97,0	53.567,6	96,6
Unfertige Leistungen	1.584,2	2,8	1.505,2	2,8
Forderungen aus dem Geschäftsprozess	39,9	0,1	96,1	0,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2,2	0,0	0,9	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	49,4	0,1	23,6	0,0
Liquide Mittel	3,5	0,0	244,5	0,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	6,0	0,0
Umlaufvermögen und RAP	1.679,2	3,0	1.876,3	3,4
Bilanzsumme	57.058,3	100,0	55.443,9	100,0
Passiva				
Geschäftsguthaben	1.407,2	2,5	1.356,8	2,4
Rücklagen	15.375,0	26,9	15.095,3	27,2
Bilanzgewinn	52,4	0,1	53,1	0,1
Eigenkapital	16.834,6	29,5	16.505,2	29,7
Pensionsrückstellungen	2.012,5	3,5	2.046,9	3,7
Andere Rückstellungen	39,5	0,1	36,5	0,1
Rückstellungen	2.052,0	3,6	2.083,4	3,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	36.007,5	63,1	34.912,4	63,0
Verbindlichkeiten aus dem Geschäftsprozess	565,3	1,0	335,1	0,6
Sonstige Verbindlichkeiten, Erhaltene Anzahlungen	1.595,6	2,8	1.604,3	2,9
Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	0,0	3,5	0,0
Verbindlichkeiten und RAP	38.171,7	66,9	36.855,3	66,5
Bilanzsumme	57.058,3	100,0	55.443,9	100,0

Kapitalflussrechnung für 2025

	2025	2024
	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss	332,2	539,2
2. +/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.134,4	1.092,3
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-19,9	7,0
4. +/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-11,4	-10,3
5. -/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-33,2	109,3
6. +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	221,2	-51,3
7. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	615,0	562,7
8. +/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	0,0	0,4
9. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.249,7	2.249,3
10. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.945,9	-3.332,8
11. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.945,9	-3.332,8
12. +/- Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	50,4	-13,7
13. - Auszahlungen für Dividenden	-53,1	-52,4
14. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.687,8	2.416,6
15. - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.224,5	-1.160,4
16. - Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	0,0	-187,8
17. + Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0,0	53,6
18. - Gezahlte Zinsen	-626,4	-552,2
19. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-165,8	503,7
20. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 9., 11., 19.)	-862,0	-579,8
21. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	244,5	824,3
22. = Finanzmittelbedarf-/fonds am Ende der Periode	-617,5	244,5
Jahres-Cashflow (Ziffern 1-2)	1.466,6	1.631,5
jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	621,0	0,0

Kapitalflussrechnung als Vorscheurechnung

	2026
	TEUR
1. Jahresergebnis	460,7
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.197,3
3. +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	624,0
4. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.282,0
5. - Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.050,0
6. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.050,0
7. - Auszahlungen für Dividenden	-52,4
8. + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	3.057,2
9. - Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.664,7
10. - Gezahlte Zinsen	-624,0
11. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	716,1
12. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 4., 6., 11.)	948,1
13. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3,5
15. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	951,6

Erfolgsanalyse für 2025

Betriebsleistungsbereiche

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bewirtschaftungstätigkeit		
Erträge		
Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)	4.129,1	3.946,7
Gebühren und Umlagen	1.507,3	1.467,3
Bestandsveränderungen	78,6	-104,5
Pachterlöse	5,6	5,0
Sonstiges	5,8	5,7
	<u>5.726,4</u>	<u>5.320,2</u>
Aufwendungen		
Betriebskosten		
- Fremdkosten inkl. Grundsteuer	1.594,9	1.509,9
- Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	147,6	123,8
Instandhaltungskosten		
- Fremdkosten	932,6	722,7
- Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	334,5	280,6
Pachtaufwendungen	1,1	1,1
Abschreibungen auf		
- Sachanlagen	1.090,2	1.051,6
- Forderungen	38,0	12,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	626,4	552,2
Erbbauzinsen	187,5	168,5
Verwaltungskosten	472,2	396,4
	<u>5.425,0</u>	<u>4.819,0</u>
Überschuss	<u>301,4</u>	<u>501,2</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Finanzergebnis		
Erträge		
Sonstige Zinserträge	11,4	0,0
	<u>11,4</u>	<u>0,0</u>
Aufwendungen		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,0	9,9
	<u>0,0</u>	<u>9,9</u>
Überschuss/ Fehlbetrag	<u>11,4</u>	<u>-9,9</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Mitgliederbetreuung		
Erträge		
Eintrittsgelder	3,2	0,8
	<u>3,2</u>	<u>0,8</u>
Aufwendungen		
Verrechnete persönliche und sächliche Aufwendungen	29,5	24,8
	<u>29,5</u>	<u>24,8</u>
Fehlbetrag	<u>-26,3</u>	<u>-24,0</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	TEUR	TEUR
Sonstiges Ergebnis		
Erträge		
aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	8,1	6,7
aus früheren Jahren	0,0	0,4
Sonstige Erträge	<u>44,6</u>	<u>67,5</u>
	52,7	74,6
Aufwendungen		
Übrige Aufwendungen	<u>4,2</u>	<u>2,3</u>
	<u>4,2</u>	<u>2,3</u>
Überschuss	<u>48,5</u>	<u>72,3</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	TEUR	TEUR
Zusammenstellung		
Bewirtschaftungstätigkeit	301,4	501,2
Finanzergebnis	11,4	-9,9
Mitgliederbetreuung	<u>-26,3</u>	<u>-24,0</u>
Ordentliches Ergebnis	286,5	467,3
Sonstiges Ergebnis	<u>48,5</u>	<u>72,3</u>
Ergebnis vor Steuern	335,0	539,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-2,8</u>	<u>-0,4</u>
Jahresüberschuss	<u>332,2</u>	<u>539,2</u>

Betriebliche Kennzahlen

1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und zur Rentabilität

		2025	2024	2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	in %	29,50	29,77	29,55	32,08	33,78
	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,68	1,99	1,69	1,18	1,17
	$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Anlagenintensität	in %	97,06	96,62	95,27	95,10	92,80
	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Sachanlagenintensität	in %	97,02	96,57	95,21	95,04	92,76
	$\frac{\text{Sachanlagen}}{\text{Bilanzsumme}}$					
Anlagendeckungsgrad	in %	93,01	93,54	94,35	94,24	97,06
	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Anlagevermögen}}$					

		2025	2024	2023	2022	2021
Sachanlagedeckungsgrad	in %	93,04	93,58	94,41	94,29	97,11
$\frac{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + \text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Sachanlagevermögen}}$						
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	205,95	203,57	204,14	179,36	166,65
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung}}$						
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	60,76	60,60	60,33	57,54	56,29
$\frac{\text{Langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$						
Cash-Flow	in TEUR	1.466,6	1.631,5	1.446,2	1.069,0	901,5
Vergleiche Kapitalflussrechnung						
Dynamischer Verschuldungsgrad		23,64	20,59	22,63	26,24	28,52
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cash-Flow}}$						
Tilgungskraft		1,20	1,41	1,33	1,11	1,12
$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{Planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						

2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

		2025	2024	2023	2022	2021
Durchschnittliche Wohnungsmiete <u>Jahressollmiete WE:</u> 12 m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	8,20	8,11	7,78	7,35	7,09
Durchschnittliche Miete (gesamt) <u>Jahressollmiete:</u> 12 m ² Wohnfläche/Nutzfläche	in EUR/m ²	8,11	8,03	7,71	7,29	7,03
% Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen für Wohneinheiten</u> Jahressollmiete für Wohneinheiten	in %	1,42	1,52	1,25	4,36	3,70
% Anteil der Mietforderungen <u>Forderungen aus Vermietung WE</u> Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen WE	in %	0,70	1,76	0,77	1,10	1,38
Fluktuationsrate <u>Mieterwechsel (WE) im Geschäftsjahr (=Auszug)</u> Anzahl der Wohneinheiten	in %	2,44	2,79	3,52	7,13	4,55
Fremdkapitalzinsen je m ² <u>Fremdkapitalzinsen der Bewirtschaftungstätigkeit:</u> 12 m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	1,23	1,12	0,95	0,62	0,59
Verwaltungskosten je Wohneinheit <u>Verwaltungskosten der Bewirtschaftungstätigkeit</u> Anzahl Wohneinheiten	in EUR	677,47	581,23	568,18	692,42	654,63
% Anteil Verwaltungskosten zu Um- satzserlösen der Bewirtschaf- tungstätigkeit <u>Verwaltungskosten der Bewirtschaftungstätigkeit</u> Umsatzerlöse Bewirtschaftungstätigkeit	in %	8,36	7,31	7,69	9,98	9,74
Betriebskosten je m ² * <u>Betriebskosten:</u> 12 m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	3,41	3,31	3,40	3,05	2,86
Instandhaltungskosten je m ² * <u>Instandhaltungskosten:</u> 12 m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	2,48	2,03	2,39	3,13	2,87

		2025	2024	2023	2022	2021
Investitionen im Bestand je m ² * Instandhaltungskosten <u>+ nachträgliche Herstellungskosten</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	47,80	40,90	41,79	52,56	34,39
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude <u>Buchwerte der Gebäude</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	955,40	955,00	971,60	865,80	724,76
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude <u>Buchwerte der Gebäude und Grundstücke</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	1.245,97	1.082,10	1099,44	982,36	837,78
Durchschnittliche Verschuldung Objektfinanzierungsmittel Anlagevermögen + Unternehmensfinanzierungsmittel soweit <u>im Wohnungs- und Gewerbebestand eingesetzt</u> m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	845,49	848,07	830,27	721,12	675,50
Personalquote <u>Personalaufwand</u> Umsatzerlöse + Bestandsveränderung	in %	14,36	15,64	16,06	17,96	17,65
Fremdkapitalkosten <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Verbindlichkeiten	in %	1,74	1,61	1,43	1,24	1,61
Zinsdeckung <u>Fremdkapitalzinsen der Bewirtschaftungstätigkeit</u> Jahressollmiete WE - Erlösschmälerung WE	in %	15,17	13,99	12,38	8,81	8,62
Kapitaldienstdeckung <u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete WE - Erlösschmälerung WE	in %	44,83	43,39	40,93	37,01	33,45
Mietenmultiplikator Grundstücke mit Wohnbauten + <u>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</u> Jahressollmiete - Erlösschmälerung		12,91	11,36	11,98	11,71	10,63
Ergebnis aus der Bewirtschaftungs- tätigkeit vor Instandhaltung Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit + Instandhaltungskosten m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	63,32	62,39	63,83	59,15	58,49

* = 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

Leseexemplar

Organe, Geschäftsordnungen

Mitgliederversammlung

- ordentliche

Datum: 24.06.2025

Beschlüsse:

Feststellung des Jahresabschlusses: zum 31.12.2024

Gewinnverwendung: Der Beschluss zur Ausschüttung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2024 von EUR 53.106,80 als Dividende entspricht Gesetz und Satzung sowie den Vorschlägen von Vorstand und Aufsichtsrat.

Entlastung des Vorstandes: erfolgte für das Geschäftsjahr 2024

Entlastung des Aufsichtsrates: erfolgte für das Geschäftsjahr 2024

Bis zur Entlastung
für:

Aufsichtsrat

Sabine Demes	2026
- Vorsitzende -	
Frank Pascal	2027
- stellv. Vorsitzender -	
Dr. Julia Schweizer	2027
Hans-Rainer Pomplun	
- bis 24.06.2025 -	2024
Dr. Maximilian Bräutigam	
- ab 24.06.2025-	2027
Patrick Olesch	2027
Dr. Julia Schweizer	2027
Gabi Brede	2026
- Schriftführerin -	

Prüfungsausschuss

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

Bestellt
bis:

Vorstand

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

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

18.12.2025

Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat

erlassen am

19.11.2007

Leseexemplar

Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt	Frankfurt am Main V
Steuernummer	014 22771010
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 2023

Leseexemplar