

Geschäftsbericht 2024



„Ein sicheres Zuhause“

Gemeinnützige Wohnungsbau- Genossenschaft Wächtersbach eG

Poststr. 53a, 63607 Wächtersbach

63607 Wächtersbach

Tel.: 06053-1809 ● Fax: 06053-70367

E-mail: info@gewobau-waechtersbach.de

Homepage: www.gewobau-waechtersbach.de

Inhaltsübersicht

| | Seite |
|--|---------|
| • Überblick | 3 - 4 |
| • Mitgliedschaften | 4 |
| • Organe | 5 |
| • Jahresbericht | 6 - 17 |
| • Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung | 18 - 20 |
| • Anhang | 21 - 27 |
| • Bericht des Aufsichtsrates | 28 |

Überblick

| | |
|---|---|
| Firma | Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG Poststr. 53a, 63607 Wächtersbach |
| Gründungsdatum | 13. Januar 1949 |
| Genossenschaftsregister | Amtsgericht Hanau Nr. 174 |
| Geschäftsbereich | Wächtersbach |
| Satzung gültig in der Fassung vom | 26.06.2019 |
| Steuerstatus | steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht |
| Zahl Mitglieder zum 31.12.2024 | 436 |
| Höhe eines Geschäftsanteils | € 155,00 |
| Anzahl der Geschäftsanteile am 31. Dezember 2024 | 4.363 |
| Höhe des Geschäftsguthabens am 31. Dezember 2024 | € 652.220,45 |
| gekündigtes Geschäftsguthaben am 31.12.2024 | € 32.284,33 |
| Höchstzahl Anteile je Mitglied | 100 |
| Kündigungsfrist Geschäftsanteile | 1 Jahr (jeweils beginnend am 01.01. zum 31.12.) |
| Bilanzsumme per 31. Dezember 2024 | € 12.952.895,94 |
| Wohnungsbauleistung bis 31.12.2024 | 342 Wohnungen 70 Eigenheime 4 gewerbliche Einheiten 73 Garagen und 210 Stellplätze 1 eigengenutztes Bürogebäude |
| Gesamtnutzfläche | 21.266 m ² Wohnfläche 228 m ² Nutzfläche Gewerbe |

Aufwendungen im Bestand 2024

Sanierungen und Instandhaltungen Aufwand T€ 1.236,7

Sanierungs- und Bauprogramm:**2024**

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel
- energetische Sanierung Heegstr. 14+16 inkl. PV Anlage, Aufwand in 2024 T€ 707,2
- Erneuerung Regenwasserleitung, Drainage, Abwasserkanal, Bahnhofstr. 55, Aufwand T€ 28,0
- Einbau Schneefanggitter Chatilloner Str. 4 und 10, Aufwand T€ 6,5
- Balkonsanierungen Fertigstellung Heegstr. 8+10, Poststr. 45+47, Aufwand T€ 21,0
- Renovierung Giebel Ysenburger Str. 21 und 23, Aufwand T€ 20,8

2025

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel
- Herrichtung Außenanlage Heegstr. 14+16 nach energetischer Sanierung in 2024, Aufwand T€ 40,0
- Erneuerung Abwasserkanal Poststr. 47, Aufwand T€ 15,7
- Erneuerung Zaunanlage Poststr. 53+55, Aufwand T€ 5,0
- Baumneuanpflanzung im Bestand, Aufwand T€ 40,0

Mitgliedschaften

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
60486 Frankfurt am Main

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
14197 Berlin

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
40239 Düsseldorf

VR Bank Main-Kinzig-Büdingen eG
63654 Büdingen

Verkehrs- und Gewerbeverein Wächtersbach e.V.
63607 Wächtersbach

Freiwillige Feuerwehr Wächtersbach e.V.
63607 Wächtersbach

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

| | | |
|-----------------|--|--------------------------|
| Stefan Ommert | Rechtsanwalt | - Vorsitzender - |
| Andreas Kailing | Einzelhandelskaufmann | - stellv. Vorsitzender - |
| Ralf Stöckner | Flugzeugmechaniker | |
| Andreas Rieser | Bauingenieur, Brandschutzsachverständiger | |
| Andreas Weiher | Bürgermeister | |
| Thomas Joffroy | Bereichsdirektor VR Bank Main-Kinzig-Büdingen eG | |

Vorstand

| | |
|----------------|---|
| Grit Knöfel | Immobilien-Ökonomin (GdW), hauptamtlich |
| Reinhard Hauck | Bankvorstand a. D., nebenamtlich |

Geschäftsräume und Kontakt

| | |
|--------------|--|
| Poststr. 53a | 63607 Wächtersbach |
| Telefon: | 06053-1809 |
| Telefax: | 06053-70367 |
| E-mail: | info@gewobau-waechtersbach.de |
| Homepage: | www.gewobau-waechtersbach.de |

Jahresbericht

75 Jahre Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG

Wir blicken insgesamt auf ein bewegtes und unruhiges Jahr 2024 zurück. Trotz der vielen Krisenherde auf unserer Welt und der damit einhergehenden Unsicherheiten und Ängste, gab es für unsere Genossenschaft ein freudiges und erwähnenswertes Ereignis zu begehen.

Unser Wohnungsunternehmen wurde am 13.01.1949 gegründet und feierte somit am 13.01.2024 sein 75jähriges Bestehen. Seit 1949 sind wir für Sie da und versorgen Sie mit Wohnraum.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei unseren treuen und zuverlässigen Mitgliedern und Geschäftspartnern bedanken, ohne die das alles nicht möglich gewesen wäre.

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ Dies gilt noch immer!

Anstatt einer großen Feier und Präsenten zum Jubiläum haben sich Vorstand und Aufsichtsrat dazu entschieden, insgesamt € 7.500,00 an gemeinnützige Organisationen in Wächtersbach und Gelnhausen zu spenden.

Lage der Genossenschaft

Grundlagen des Unternehmens, Geschäftsverlauf

Die Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG mit Sitz in Wächtersbach hat den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2024

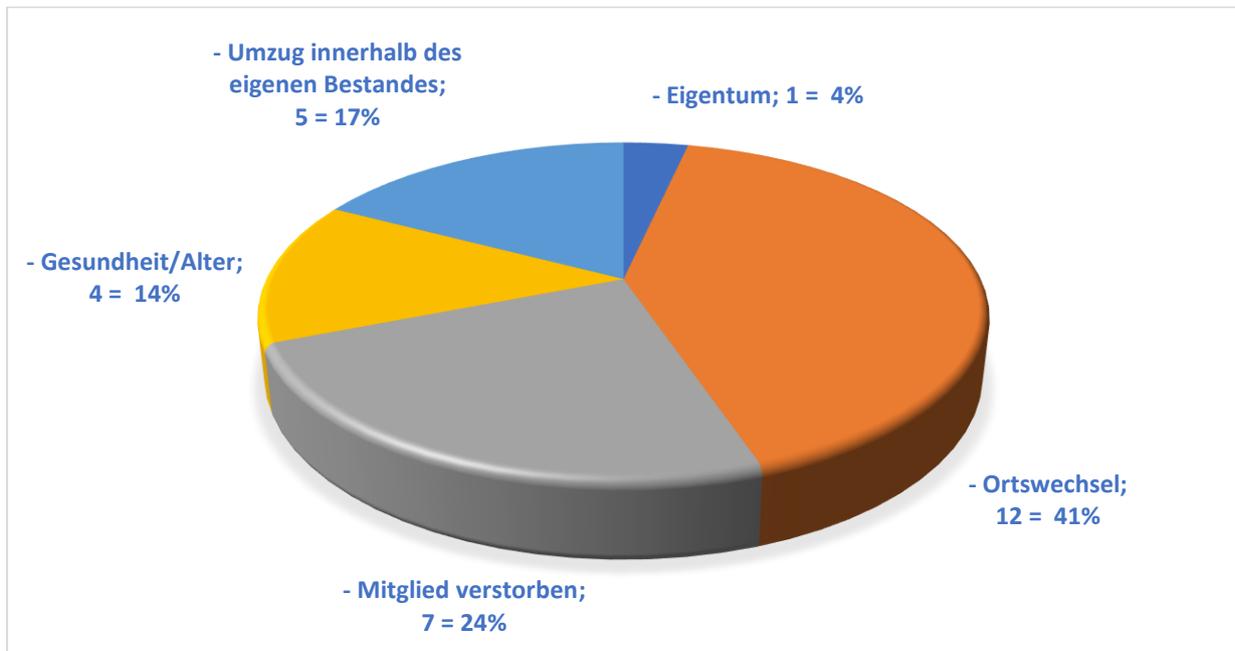
- 342 Mietwohnungen mit insgesamt 21.266 qm Wohnfläche
- 4 gewerbliche Einheiten mit insgesamt 228 qm Nutzfläche
- 73 Garagen und 210 Stellplätze
- 1 eigengenutztes Bürogebäude.

Von den insgesamt 342 Wohnungen im Bestand sind 290 frei finanzierte Genossenschaftswohnungen. 52 Wohnungen sind öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung. Dies ist ein Anteil von 15,21%. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestattetem und bezahlbarem Wohnraum ist unverändert hoch.

Unsere Wohnobjekte sind mit Zentralheizung ausgestattet und werden mit Fernwärme aus Holzhackschnitzeln über die Bioenergie Wächtersbach GmbH versorgt. Im Objekt Hesseldorfer Str. 28 erfolgt die Wärme- und Warmwasserversorgung über eine Brennwertgas-Zentralheizung.

Im Jahre 2024 wurden insgesamt 29 Wohnungen gekündigt (i.Vj. 23). Die Fluktuation erhöhte sich von 6,73% im Jahr 2023 auf 8,5% im Jahr 2024. Davon betreffen fünf Wohnungskündigungen einen Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Um den Wohnungswechsel im eigenen Bestand bereinigt, fanden 24 Wohnungskündigungen statt. Somit betrug unsere bereinigte Fluktuationsquote 7,0%.

| | | |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Die Wechsel beruhen auf: | - Ortswechsel | 12 Wohnungen |
| | - Eigentumserwerb | 1 Wohnung |
| | - Mitglied verstorben | 7 Wohnungen |
| | - Gesundheit / Alter | 4 Wohnungen |
| | - Umzug innerhalb eigenem Bestand | 5 Wohnungen |



Zum Jahresende 2024 betrug die Leerstandsquote 0,29%. Wir verzeichneten zum Ende des Jahres 2024 einen mieterwechsel- und modernisierungsbedingten Leerstand von einer Wohnung. Unterjährige Leerstände im laufenden Geschäftsjahr traten ebenso bei Mieterwechseln und somit modernisierungsbedingt auf. Die Anschlussvermietung war jeweils gegeben.

Aus den Leerständen im Jahr 2024 resultieren Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von € 9.631,49. Dies entspricht einem Mietausfall von 0,6 % im Verhältnis zur Gesamtsumme aus den Umsatzerlösen aus Sollmieten.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Wächtersbach ist weiterhin von Wachstum gekennzeichnet. Dies hat eine gleichbleibend hohe Nachfrage um Wohnraum zur Folge. Von dieser Nachfragesituation profitiert auch unsere Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2024 resultieren aus der Uneinbringlichkeit von Forderungen aus Mieten und Umlagen sowie sonstigen Forderungen aus Mietverhältnissen sowie deren Abschreibung, keine Verluste.

Im Geschäftsjahr 2025 ist mit Verlusten aus Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit aus noch im Jahr 2024 nicht abgeschlossenen Verfahren über T€ 7,5 zu rechnen.

Aus den Nutzungsentgelten werden alle laufenden Ausgaben des Unternehmens bestritten. Das sind vor allem der Kapitaldienst für Darlehensverpflichtungen, Instandhaltungsaufwendungen, Betriebs- und Heizkosten, Personalaufwand, sonstige Aufwendungen für den Betrieb des Unternehmens sowie Investitionen in die Sanierung und Modernisierung des Immobilienbestandes.

Für darüber hinaus gehende Investitionen für Modernisierung, energetische Sanierungen und Neubau, werden bei Bedarf Darlehen aufgenommen. Mieterverträgliche Anpassungen des Mietniveaus sind aufgrund des Investitionsbedarfs in unseren Bestand dabei unerlässlich.

Die Mieten für Wohnraum und Parkmöglichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2024 ausschließlich bei Mieterwechsel, sowie nach Sanierung bzw. Modernisierung, moderat erhöht.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit Instandhaltung, Sanierung, Neubau

Instandhaltung

Für die Bestandspflege und Instandhaltung sind weiterhin, so auch im Geschäftsjahr 2024, enorme finanzielle Belastungen zu tragen. Diese Kosten sind, genau wie in den Vorjahren, im Geschäftsjahr 2024 aufgrund steuerlicher Vorschriften nur zum Teil aktivierungsfähig und belasten somit die Gewinn- und Verlustrechnung.

Laufende Instandhaltungsarbeiten wurden den Erfordernissen entsprechend überwiegend durch Fremdfirmen ausgeführt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt € 529.481,89 für die Instandhaltung, das heißt Material- und Lohnkosten, aufgewendet.

Die Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2024 hauptsächlich von Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln geprägt, die u.a. die Überprüfung und ggf. die notwendige Erneuerung der Elektroinstallation, die erforderlichen Putz- und Malerarbeiten, die Erneuerung von Zimmer- und Wohnungseingangstüren, von Fußbodenbelägen, von sanitärer Bad- und Kücheninstallation inklusive Fliesenarbeiten, umfassen. Weitere Aufwendungen sind für Balkonsanierungen, Kanalsanierungen, Fassaden- und Dacharbeiten, angefallen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2024 je m² Wohnfläche durchschnittlich € 24,90; im Vorjahr € 23,87.

So stand das Berichtsjahr 2024 wiederum im Zeichen baulicher Maßnahmen, Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen, zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes.

Die ausgeführten Maßnahmen umfassten u.a.

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel (30 Wohneinheiten)
- Erneuerung Regenwasserleitung, Drainage, Abwasserkanal, Bahnhofstr. 55, Aufwand T€ 28,0
- Einbau Schneefanggitter Chatilloner Str. 4 und 10, Aufwand T€ 6,5
- Balkonsanierungen, Fertigstellung Heegstr. 8+10, Poststr. 45+47, Aufwand T€ 21,0
- Renovierung Giebel Ysenburger Str. 21 und 23, Aufwand T€ 20,8

Energetische Modernisierung Heegstr. 14+16, 63607 Wächtersbach

Im Juli 2024 startete die geplante energetische Modernisierungsmaßnahme des Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten. Mit der Planung wurde bereits im Jahr 2023 begonnen. Diese Maßnahme umfasste die Neueindeckung des Daches, die Neuinstallation der Regenrinnen und Fallrohre, die Überdachung der oberen Balkone, die Installation einer PV Anlage zur Volleinspeisung, die Erneuerung der Balkongeländer und Verkleidungen, die Wärmedämmung der Fassade, die Erneuerung der Fenster (Dreifachverglasung), den Einbau neuer Rollläden und Fensterbänke, die Erneuerung der Kellerfenster, die Anpassung der Elektroinstallation im Gemeinschaftsbereich, die Herrichtung der Mietsachen durch erforderliche Maler-, Verputz-, Fliesen-, Elektro- und Reinigungsarbeiten, die Renovierung des Treppenhauses. Im November 2024 waren die Arbeiten abgeschlossen. Die Neuanlage der Außenanlage erfolgt in 2025.

Es wurden bisher T€ 730,0 investiert. Die Finanzierung erfolgte durch die Aufnahme von Darlehen. Wir haben Fördermittel der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) als verlorenen Zuschuss beantragt. Die Förderzusage wurde durch die BAFA erteilt. Es sind Zuschüsse von T€ 154,0 maximal in Aussicht gestellt.

Der aktivierungspflichtige Aufwand für die energetische Sanierung beträgt in 2024 T€ 707,2.

Neubau

Unsere Genossenschaft verfügt nicht über Vorratsgrundstücke in Form von Bauland. Eine Neubautätigkeit ist somit nur durch geeignete Grundstücksankäufe, durch Nachverdichtung oder Aufstockung, möglich. Derzeit ist ein Grundstückankauf in Wächtersbach Stadt für die mittelfristige Schaffung von weiterem Wohnraum in Planung.

Wirtschaftliche Lage und Verwaltung

Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war und ist im Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Die wesentlichen Vermietungs-, Liquiditäts- und Kostenrisiken werden permanent überwacht.

Im Jahr 2024 standen Eigenmittel zur Bewältigung der Aufgaben aus den Instandhaltungen und Sanierungen in angemessener und ausreichender Höhe zur Verfügung. Fremdmittel wurden für die energetische Modernisierung des Gebäudes Heegstr. 14+16 erforderlich. Eingeräumte Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen.

Das Zahlenwerk der Wirtschaftspläne belegt, dass gegenwärtig und für die überschaubare Zukunft, für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar sind, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestandsgefährdend beeinflussen könnten.

Die stetig durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen, energetische Modernisierungen der Gebäudehüllen sowie eine attraktivere Gestaltung unserer Außenanlagen, verlangen auch in den nächsten Jahren hohe Investitionen. Diese steigern jedoch die Attraktivität unseres Immobilienbestandes und sichern somit den Bestand unserer Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2024 sind Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 38,7, im Vorjahr T€ 31,6, angefallen. Für die bestehenden Darlehensverträge waren Sondertilgungen aufgrund der Vertragsvereinbarungen nicht möglich.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 13.205,42 ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2024 beträgt € 206.868,45. Dieser Überschuss stellt eine Verzinsung von 2,37 % des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals dar.

Der Bilanzgewinn resultiert aus dem Jahresüberschuss 2024 in Höhe von € 206.868,45 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von € 10.536,97, abzüglich der Einstellung in die Ergebnismrücklagen über € 204.200,00.

Aus dem Jahresüberschuss 2024 in Höhe von € 206.868,45 sind mindestens 10 % gem. Satzung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Folgende Einstellungen in die Ergebnismrücklagen wurden vorgenommen:

| | |
|---------------------------------|--------------|
| - in die gesetzliche Rücklage | € 29.200,00 |
| - in die Bauerneuerungsrücklage | € 125.000,00 |
| - in andere Ergebnismrücklagen | € 50.000,00 |

Die gesamten Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2024 in die „Ergebnismrücklagen“ betragen somit € 204.200,00.

Verwaltung

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten und dazu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat bestand am 31.12.2024 aus sechs Personen.

Die Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2024 von einem hauptamtlichen sowie einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied verwaltet.

| weitere Mitarbeitende: | Vollzeit | Teilzeit |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Mitarbeitende Verwaltung | 1 | 1 |
| Mitarbeitende Regie | 2 | -- |
| geringfügig Beschäftigte | -- | 1 |

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitenden für die im Geschäftsjahr geleistete Arbeit. Des Weiteren gilt der Dank dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Ein Dank gilt ebenso all den Mitgliedern, die durch Unterstützung und persönliches Engagement die Grundlagen des Genossenschaftsgedankens „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“ mit Leben erfüllen.

Mitgliederwesen

Die Mitgliederzahlen orientieren sich im Wesentlichen an der Entwicklung der Mietverhältnisse. Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte im abgelaufenen Berichtszeitraum im üblichen und angemessenen Rahmen.

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Berichtsjahr um 30 Mitglieder erhöht.

Gesamtentwicklung im Mitgliederbereich

| | Mitglieder | Anteile | Geschäftsguthaben € |
|------|-------------------|----------------|----------------------------|
| 2020 | 463 | 4.483 | 665.812,96 |
| 2021 | 449 | 4.381 | 656.002,71 |
| 2022 | 442 | 4.354 | 653.918,14 |
| 2023 | 429 | 4.263 | 646.608,92 |
| 2024 | 436 | 4.363 | 652.220,45 |

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben betrug 2024 € 1.420,96, 2023 € 1.507,25 pro Mitglied.

Die Gesamtentwicklung in Zahlen

| | Bilanzsumme EUR | Jahresüberschuss EUR | Bilanzgewinn/ Bilanzverlust EUR |
|------|----------------------------|---------------------------------|--|
| 2020 | 12.947.183,00 | 300.777,78 | 34.310,58 |
| 2021 | 12.873.599,10 | 416.219,87 | 20.530,45 |
| 2022 | 12.577.769,03 | 371.218,25 | 11.748,70 |
| 2023 | 12.387.938,38 | 278.788,27 | 10.536,97 |
| 2024 | 12.952.895,94 | 206.868,45 | 13.205,42 |

Vermögensstruktur (in %)

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Anlagevermögen | 89,8 | 91,4 | 91,9 | 90,2 | 88,2 |
| Umlaufvermögen | 10,2 | 8,6 | 8,1 | 9,8 | 11,8 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- | -,-- |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Kapitalstruktur (in %)

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Eigenkapital | 59,4 | 63,0 | 67,4 | 70,6 | 69,1 |
| Fremdkapital | 40,2 | 36,6 | 32,1 | 28,8 | 30,3 |
| Rückstellungen | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,6 |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Der Vermögenszuwachs im Eigenkapital betrug im Geschäftsjahr € 208.927,11 oder 2,39%.

Die Erhöhung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr € 351.930,45 oder 9,86%.

Risiken der künftigen Entwicklung

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden die Risiken der künftigen Entwicklung überwacht und regelmäßig aktualisiert. Die Risiken sind überschaubar, bedürfen jedoch einer permanenten Kontrolle. Das Risikomanagementsystem ist der Größe der Genossenschaft angemessen und darauf ausgerichtet, die langfristige Existenz der Genossenschaft zu sichern.

Der bei Wohnungswechseln anfallende Finanzierungsbedarf ist in seiner Spannweite kalkulier- und überschaubar. Ein mittelfristiges Risikopotential stellt weiterhin der demografische Wandel mit seiner Altersstruktur der Mitglieder und Mieter unserer Genossenschaft dar. Der daraus resultierende erhöhte Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf für unseren Wohnungsbestand ist erheblich. Wir erwarten jedoch auch zukünftig eine gute Vermietungssituation. Aufgrund der gleichbleibenden Wohnungsnachfrage ist auch zukünftig nicht mit nachfragebedingtem Leerstand zu rechnen.

Negative Einflüsse sind aufgrund der angespannten Lage auf dem Beschaffungsmarkt weiterhin vorhanden. Im Bereich der Aufwendungen für Instandhaltungen, Sanierungen und Modernisierungen sind deutliche Preissteigerungen für Material und Löhne, zeitliche Verschiebungen aufgrund von Personal- und Materialmangel, damit verbundene längere Leerstand- und Bearbeitungszeiten und somit Ertragseinbußen, zu erwarten.

Weiterhin sind in den letzten Jahren massive Preissteigerungen im Bereich der Betriebs- und Heizkosten zu vermerken. Es erfolgen stetig Preisanpassungen; z.B. der Prämien der Versicherungsunternehmen, der Dienstleister aufgrund höherer Lohn-, Material- und Beschaffungskosten, die steigenden Grundbesitzabgaben der Städte und Gemeinden. Diese gestiegenen Kosten werden sich in den aktuellen und kommenden Umlagenabrechnungen massiv bemerkbar machen.

Die deutliche Anpassung der Vorauszahlungen wird auch weiterhin in unserem Bestand notwendig sein, so dass die Betriebskosten die Gesamtmieten beständig nach oben treiben.

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist langfristig finanziert. Unsere Darlehen werden planmäßig und bei Möglichkeit auch außerplanmäßig getilgt. Darlehensaufnahmen sind aufgrund von Modernisierungs- und ggf. Neubautätigkeiten unumgänglich.

Die Genossenschaft kommt ihren gesetzlichen Verpflichtungen nach. Die versicherbaren Risiken mit entsprechenden Auswirkungen sind versichert. Der Überwachung der Verkehrssicherungspflichten wird nachgekommen und neue gesetzliche Vorgaben werden umgesetzt.

Wir sind bestrebt, den verschiedensten politischen, gesellschaftlichen, demografischen, energetischen und ökologischen Herausforderungen, im Kontext zu bezahlbarem Wohnraum, gerecht zu werden.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unwägbaren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes sind Prognosen für die nächsten Geschäftsjahre weiterhin mit Unsicherheiten verbunden.

Ausblick und Entwicklung

Die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen ist weiterhin zentraler Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit. Die Erhaltung und Modernisierung unseres Bestandes hat oberste Priorität, damit auch zukünftigen Generationen in unserer Region qualitativ hochwertiger, bezahlbarer und sicherer Wohnraum unter dem soliden Dach unserer Genossenschaft zur Verfügung steht.

Um einen mittel- bis langfristigen Instandhaltungsstau zu vermeiden, führen wir weiterhin wie geplant alle Instandhaltungen und Modernisierungen im Rahmen unserer Möglichkeiten zeitnah durch. Aufgrund der Altersstruktur unserer Immobilien wird auch weiterhin ein hoher Investitionsbedarf für Instandhaltungen und Modernisierungen bestehen, der auf hohem Niveau fortgeführt werden muss. Schwerpunkt ist die energetische Sanierung unseres Gebäudebestandes.

Leider ist und war es unserer Genossenschaft in den 75 Jahren ihres Bestehens nicht möglich Grundstücksbevorratung zu betreiben, um weiteren Wohnraum schaffen zu können. Ziel war es immer, alle vorhandenen finanziellen Mittel zur umgehenden Entschuldung zu verwenden bzw. in Modernisierungen zu reinvestieren, um den wirtschaftlichen Erfolg und somit den Fortbestand unserer Genossenschaft zu sichern.

Die Entwicklung der ausufernden gesetzlichen, energetischen und baurechtlichen Vorschriften, die massiv gestiegenen Bau- und Lohnkosten, die unzureichenden Förderungen des Bundes und der Länder zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sowie der in allen Bereichen der Wirtschaft noch immer bestehende Fachkräftemangel, stehen einer Wohnraumschaffung entgegen.

Neubauprojekte sind aufgrund der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt, bezüglich Knappheit und Preisentwicklung für Grundstücke sowie der Baupreisentwicklungen, nicht oder nur schwer umsetzbar. Auch im Wohnungsbau führt kein Weg an ökonomischen Grundregeln vorbei. Wir können nicht investieren, wenn der Neubau wirtschaftlich keinen Sinn macht.

Zum aktuellen Stand sind frei finanzierte sowie sozial geförderte Wohnungsbauprojekte zu bezahlbaren Preisen kaum umsetzbar. Es müssten von uns als Vermieter hohe monatliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt werden, die von vielen Haushalten nicht bezahlt werden könnten. Die Förderungen der öffentlichen Hand für sozialen Wohnungsbau sind nicht auskömmlich.

Trotz der aktuellen schwierigen Lage sehen wir es nach wie vor als unsere Verpflichtung, unseren Mitgliedern zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch nach Sanierungen und Modernisierungen bieten wir unsere Wohnungen zu einem moderaten und durchschnittlichen ortsüblichen Mietzins an, auch wenn diese Wohnungen nicht mehr einer Mietpreisbindung unterliegen und somit nicht mehr öffentlich gefördert sind.

Es ist nicht Ziel unserer Genossenschaft Gewinnmaximierung zu betreiben. Dennoch müssen die Erträge so gestaltet sein, dass der Bestand sowie die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft gegeben und gesichert sind. Die Entwicklung und Erhaltung unserer Bestände ist weiterhin der Fokus unserer Tätigkeiten.

Anhand der geschilderten Situation sowie den daraus anstehenden Investitionen wollen wir auch zukünftig die erwirtschafteten Überschüsse für weitere bestandserhaltende und bestandsverbessernde Maßnahmen, welche letztlich allen Mitgliedern und Mietern durch bezahlbare Mieten und einen guten Wohnkomfort zu Gute kommen, aufwenden.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024 / 2025*

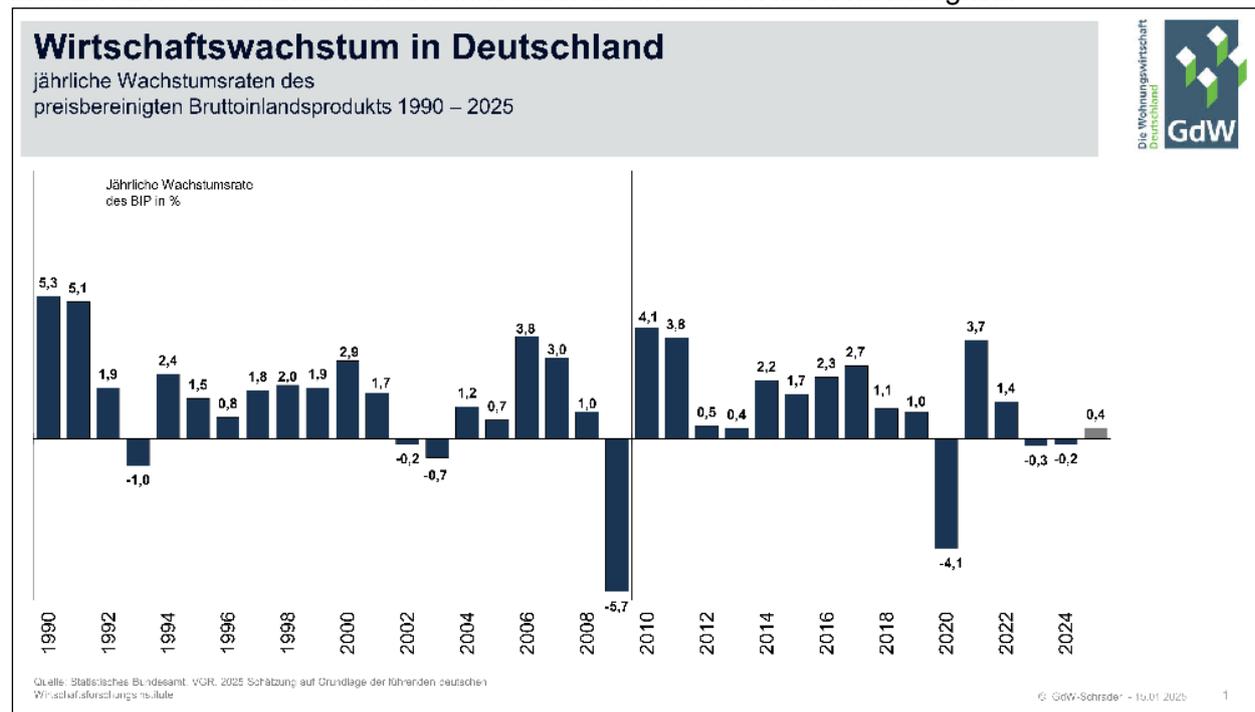
(*Quelle, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. GdW Information 172, Kurzbericht, Januar 2025)

Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar gewesen. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international weiter vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.



Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%).

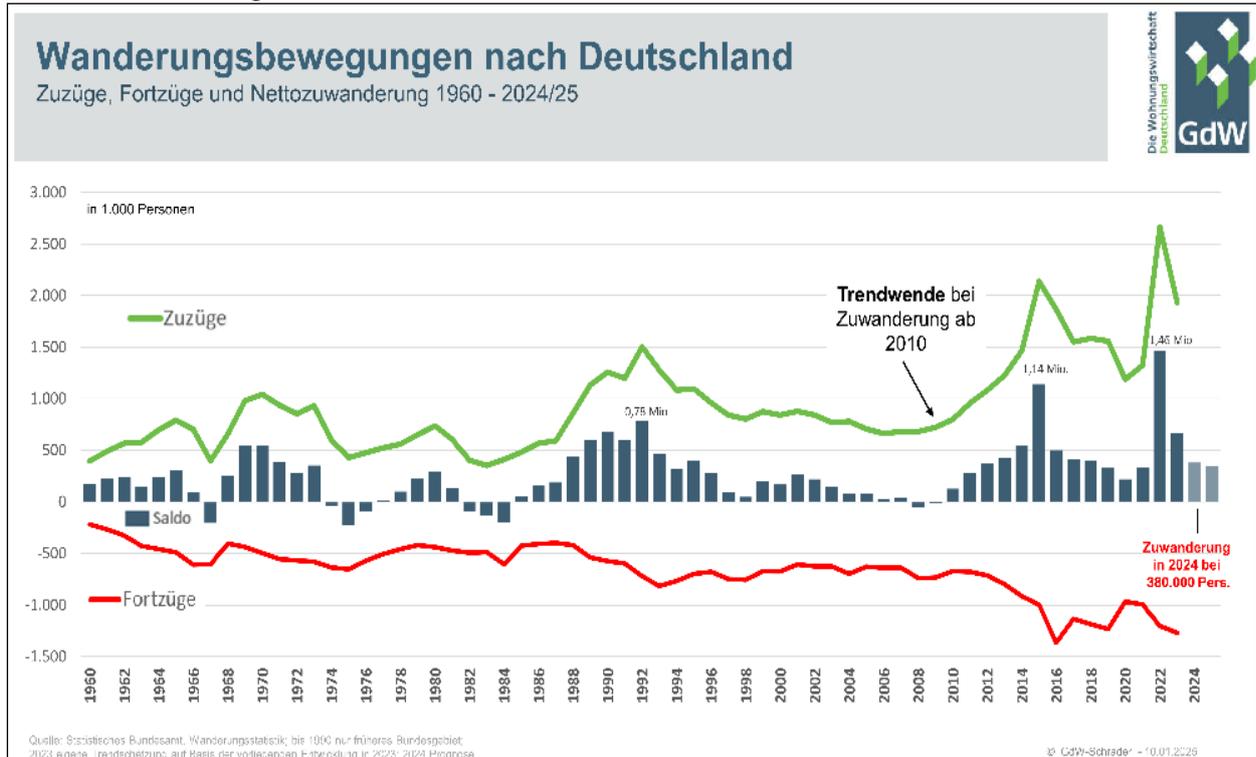
Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.

Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank

seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.



Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmen Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

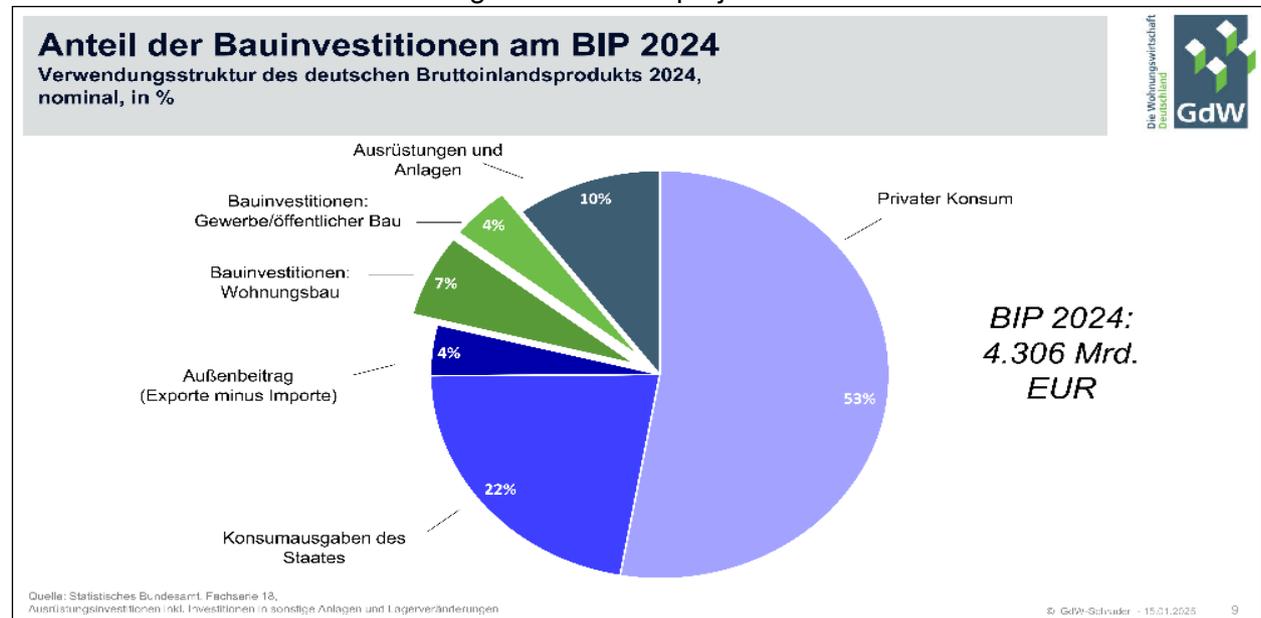
Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.



Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

| Baugenehmigungen | | | |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------------------|
| | 2023 | 2024* | |
| | Januar bis Dezember | Januar bis Dezember | Veränderung gegen Vorjahreszeitraum |
| Anzahl der genehmigten Wohnungen | | | |
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen) | 259.639 | 213.000 | -18,0% |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern | 61.929 | 49.500 | -20,1% |
| davon Einfamilienhäuser | 47.585 | 37.000 | -22,2% |
| Zweifamilienhäuser | 14.344 | 12.500 | -12,9% |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern | 142.240 | 112.000 | -21,3% |
| davon: Eigentumswohnungen | 62.872 | 44.000 | -30,0% |
| Mietwohnungen | 79.368 | 68.000 | -14,3% |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

| Bilanz zum 31. Dezember 2024 | | | Aktiva |
|--|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
| | EUR | EUR | EUR |
| Anlagevermögen | | | |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 10.549.336,20 | | 10.300.252,16 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten | 597.216,12 | | 624.665,81 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 246.551,16 | | 199.419,93 |
| Bauvorbereitungskosten | 7.978,00 | | 5.285,63 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | <u>27.095,38</u> | 11.428.176,86 | <u>38.924,59</u> |
| Finanzanlagen | | | |
| andere Finanzanlagen | | <u>500,00</u> | <u>500,00</u> |
| Anlagevermögen insgesamt | | 11.428.676,86 | 11.169.048,12 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 901.457,59 | 851.058,25 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 11.777,74 | | 6.954,34 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.794,37 | | 811,93 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | <u>25.699,59</u> | 41.271,70 | <u>10.027,14</u> |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 581.489,79 | 581.489,79 | 350.038,60 |
| Bilanzsumme | | <u>12.952.895,94</u> | <u>12.387.938,38</u> |

| Bilanz zum 31. Dezember 2024 | Geschäftsjahr | | Passiva |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | Vorjahr |
| | EUR | EUR | EUR |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres | | | |
| -ausgeschiedenen Mitglieder | 32.284,33 | | 35.837,20 |
| -verbleibenden Mitglieder | 652.220,45 | | 646.608,92 |
| -aus gekündigten Geschäftsanteilen | 0,00 | 684.504,78 | 0,00 |
| (rückständige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 18.656,10, i.Vj € 15.328,82) | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 811.000,00 | | 781.800,00 |
| -davon aus Jahresüberschuss eingestellt € 29.200,00 | | | (30.000,00) |
| Bauerneuerungsrücklage | 5.100.000,00 | | 4.975.000,00 |
| -davon aus Jahresüberschuss eingestellt € 125.000,00 | | | (125.000,00) |
| Andere Ergebnisrücklagen | 2.345.300,00 | | 2.295.300,00 |
| - davon eingestellt aus Jahresüberschuss € 50.000,00 | | | (123.788,27) |
| - davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vj € 0,00 | | | (1.211,73) |
| | | 8.256.300,00 | |
| Bilanzgewinn | | | |
| Gewinnvortrag unverteilt | 10.536,97 | | 11.748,70 |
| Jahresüberschuss | 206.868,45 | | 278.788,27 |
| Einstellungen in die Ergebnisrücklagen | 204.200,00 | 13.205,42 | 280.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 8.954.010,20 | 8.745.083,09 |
| Rückstellungen | | | |
| Sonstige Rückstellungen | 77.800,00 | 77.800,00 | 73.700,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber | | | |
| - Kreditinstituten | 3.021.564,02 | | 2.672.828,52 |
| Erhaltene Anzahlungen | 831.447,76 | | 814.990,06 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 10.360,99 | | 8.521,61 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 46.328,92 | | 61.992,18 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 11.384,05 | 3.921.085,74 | 10.822,92 |
| - davon aus Steuern € 2.973,50, i.Vj. € 1.970,30 | | | |
| Bilanzsumme | | 12.952.895,94 | 12.387.938,38 |

| Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024 | | | |
|---|----------------------|------------------|------------------|
| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
| | EUR | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse | | | |
| - aus der Hausbewirtschaftung | 2.481.560,47 | | 2.382.696,62 |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen | 18.130,95 | 2.499.691,42 | 19.657,62 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (im Vorjahr Bestandserhöhung) | | 50.399,34 | 70.131,76 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 10.828,82 | 19.496,40 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 1.385.893,71 | 1.327.767,43 |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | | 1.917,39 | 1.726,10 |
| Rohergebnis | | 1.173.108,48 | 1.162.488,87 |
| Personalaufwendungen | | | |
| - Löhne und Gehälter | 197.792,78 | | 174.399,53 |
| - Soziale Abgaben | 93.210,50 | 291.003,28 | 92.176,88 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | | 455.350,27 | 442.912,82 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 126.848,81 | 93.327,14 |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 20,00 | 15,00 |
| Sonstige Zinserträge | | 7.652,08 | 2.095,45 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 38.722,20 | 31.563,76 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 11.013,87 | 10.323,83 |
| Ergebnis nach Steuern | | 257.842,13 | 319.895,36 |
| Sonstige Steuern | | 50.973,68 | 41.107,09 |
| Jahresüberschuss | | 206.868,45 | 278.788,27 |
| Gewinnvortrag | | 10.536,97 | 11.748,70 |
| Einstellungen in die Ergebnisrücklagen | | 204.200,00 | 280.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 13.205,42 | 10.536,97 |

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

**Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG, Poststr. 53a,
63607 Wächtersbach, Amtsgericht Hanau GnR 174**

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in 63607 Wächtersbach und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hanau unter Register Nummer 174.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von § 266 und § 275 HGB, nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO). Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform. Die Genossenschaft ist gem. § 267 Abs. 1 HGB i.V. m. § 336 Abs. 2 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen die eigenen Verwaltungsleistungen. Im Geschäftsjahr 2024 sind bei den Zugängen im Sachanlagevermögen keine Eigenleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen wurden gleichfalls nicht aktiviert. Erhaltene Zuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt. Zuschüsse sind im Geschäftsjahr 2024 nicht angefallen.

Abschreibungen

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

- Grundstücke mit Wohnbauten
 - nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
 - für zwei modernisierte Gebäude der Poststr. 46-52 und Poststr. 38-42 wurde die Restnutzungsdauer im Jahr 1996 mit 40 Jahren bemessen
 - für zwei modernisierte Gebäude der Poststr. 39+41 wurde die Restnutzungsdauer im Jahr 2000 mit 60 Jahren bemessen.
 - für das modernisierte Gebäude Ysenburger Str. 15-19 wurde die Restnutzungsdauer im Jahr 2018 mit 42 Jahren bemessen
- Grundstücke mit Garagengebäuden
 - lineare Abschreibung mit 2%, bzw. 4% für ehemalige Neuzugänge
- Grundstücke mit Geschäftsbauten
 - lineare Abschreibung mit 2%
- Betriebs- und Geschäftsausstattung, Betriebseinrichtungen
 - lineare Abschreibung zwischen 5% und 33,33%
- Technische Anlagen und Betriebseinrichtungen (Photovoltaikanlagen)
 - lineare Abschreibung von 5%
- geringwertige Wirtschaftsgüter
 - Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert zwischen € 250,00 und € 1.000,00 netto wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und werden linear über 5 Jahre abgeschrieben
 - Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis € 800,00 netto werden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben
- die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet

Umlaufvermögen

Die „Unfertigen Leistungen“ wurden zu Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten beinhalten die angefallenen Betriebskosten Dritter, Eigenleistungen des Regiebetriebes sowie die Grundsteuer.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt. Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

Die passivierungspflichtigen Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Laufzeiten und adäquaten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel Seite 24 dargestellt.

Unter der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind Grundstücke, Bauten und Stellplätze, der Genossenschaft erfasst.

Unter der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ ist die Geschäftsstelle in der Poststr. 53 a in Wächtersbach erfasst.

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von T€ 901,5, welche sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammensetzen, erfasst.

In der Bilanzposition „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind überwiegend Forderungen ausgewiesen, die sich insgesamt und in Bezug auf ihre Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wie folgt darstellen:

| | Insgesamt <i>Vorjahr</i> | davon Restlaufzeit > 1 Jahr <i>Vorjahr</i> |
|---|-----------------------------|---|
| Forderungen aus Vermietung | 11.777,74 6.954,34 | 5.583,54 5.244,56 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.794,37 811,93 | 0,00 0,00 |
| sonstige Vermögensgegenstände | 25.699,59 10.027,14 | 0,00 0,00 |
| Summe | 41.271,70 17.793,41 | 5583,54 5.244,56 |

Die Einstellungen bzw. Vorwegzuweisungen zu den Ergebnismrücklagen aus dem Jahresüberschuss stellen sich insgesamt und im Bezug zum Vorjahr wie folgt dar:

| Rücklagen: | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR |
| - gesetzliche Rücklage | 811.000,00 | 781.800,00 |
| - Bauerneuerungsrücklage | 5.100.000,00 | 4.975.000,00 |
| - andere Ergebnismrücklage | 2.345.300,00 | 2.295.300,00 |
| | <u>8.256.300,00</u> | <u>8.052.100,00</u> |

Es wird auf den gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 28.05.2025 unter Abschnitt E, sonstige Angaben, dieses Anhangs verwiesen.

Die Rückstellungen stellen sich insgesamt und im Bezug zum Vorjahr wie folgt dar:

| sonstige Rückstellungen: | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| | EUR | EUR |
| - Rückstellung für Betriebskostenabrechnungen | 15.000,00 | 15.000,00 |
| - Rückstellung für Beitrag Berufsgenossenschaft | 0,00 | 1.700,00 |
| - Rückstellung für Prüfungskosten 2023 und 2024 | 25.000,00 | 23.500,00 |
| - Rückstellung für Mitgliederversammlung 2024 | 1.500,00 | 1.000,00 |
| - Rückstellung für Steuerberatung 2023+2024 | 18.000,00 | 14.500,00 |
| - Rückstellung für Erstellung Jahresabschluss 2024 | 1.300,00 | 1.000,00 |
| - Rückstellung für Kosten der Archivierung 2024-2034 | 17.000,00 | 17.000,00 |
| | <u>77.800,00</u> | <u>73.700,00</u> |

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

| Verbindlichkeiten | Insgesamt | Davon Restlaufzeit | | | Gesichert | Art der |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| | € | € | € | € | € | Sicherung*) |
| gegenüber | 3.021.564,02 | 354.544,04 | 834.404,26 | 1.832.615,72 | 3.021.564,02 | GPR*) |
| Kreditinstituten | 2.672.828,52 | 455.706,65 | 724.167,67 | 1.492.954,20 | 2.672.828,52 | GPR*) |
| erhaltene | 831.447,76 | 831.447,76 | | | | |
| Anzahlungen | 814.990,06 | 814.990,06 | | | | |
| aus Vermietung | 10.360,99 | 10.360,99 | | | | |
| | 8.521,61 | 8.521,61 | | | | |
| aus Lieferungen | 46.328,92 | 44.692,67 | 1.636,25 | | | |
| und Leistungen | 61.992,18 | 60.355,93 | 1.636,25 | | | |
| sonstige | 11.384,05 | 5.733,70 | 5.650,35 | | | |
| Verbindlichkeiten | 10.822,92 | 5.300,39 | 5.522,53 | | | |
| | <u>3.921.085,74</u> | <u>1.246.779,16</u> | <u>841.690,86</u> | <u>1.832.615,72</u> | <u>3.021.564,02</u> | |
| | <u>3.569.155,29</u> | <u>1.344.874,64</u> | <u>731.326,45</u> | <u>1.492.954,20</u> | <u>2.672.828,52</u> | |
| Vorjahreszahlen in Kursiv | | | | | | |
| *) GPR Grundpfandrecht | | | | | | |

| Anlagespiegel, Entwicklung des Anlagevermögens | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------------|----------------------|------------------------------|---|---|---|---|---------------|---------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | Anschaffungs- kosten historisch € | Zugänge 2024 € | Abgänge 2024 € | Umbuchung 2024 (+/-) € | Anschaffungs- kosten 31.12.2024 € | kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024 € | Abschreibungen des Geschäfts- jahres € | Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen/ Zuschreibungen € | Abgängen € | Umbuchungen + / - € | kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024 € | Buchwert 31.12.2024 € | Buchwert 31.12.2023 € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 4.763,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.763,42 | 4.763,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.763,42 | 0,00 | 0,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 21.295.325,68 | 647.543,69 | 0,00 | 0,00 | 21.942.869,37 | 10.995.073,52 | 398.459,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.393.533,17 | 10.549.336,20 | 10.300.252,16 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 700.275,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 700.275,17 | 75.609,36 | 27.449,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 103.059,05 | 597.216,12 | 624.665,81 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 232.163,27 | 59.668,44 | 0,00 | 0,00 | 291.831,71 | 32.743,34 | 12.537,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 45.280,55 | 246.551,16 | 199.419,93 |
| Anlagen im Bau | 5.285,63 | 0,00 | 0,00 | -5.285,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.285,63 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 7.978,00 | 0,00 | 0,00 | 7.978,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.978,00 | 0,00 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 92.090,67 | 5.074,51 | 7.236,04 | 0,00 | 89.929,14 | 53.166,08 | 16.903,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 62.833,76 | 27.095,38 | 38.924,59 |
| Sachanlagen gesamt | 22.325.140,42 | 720.264,64 | 7.236,04 | -5.285,63 | 23.032.883,39 | 11.156.592,30 | 455.350,27 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.604.706,53 | 11.428.176,86 | 11.168.548,12 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| andere Finanzanlagen | 500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 500,00 | 500,00 |
| Finanzanlagen gesamt | 500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 500,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 500,00 | 500,00 |
| Anlagevermögen gesamt | 22.330.403,84 | 720.264,64 | 7.236,04 | -5.285,63 | 23.038.146,81 | 11.161.355,72 | 455.350,27 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.609.469,95 | 11.428.676,86 | 11.169.048,12 |

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

| | | |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Die Umsatzerlöse wurden erzielt aus: | 2024 | 2023 |
| | EUR | EUR |
| -Sollmieten | 1.609.271,25 | 1.581.152,84 |
| -Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten | <u>885.812,06</u> | <u>811.863,47</u> |
| | 2.495.083,31 | 2.393.016,31 |
| Erlösschmälerungen wg. Leerstand | <u>13.522,84</u> | <u>10.319,69</u> |
| | <u><u>2.481.560,47</u></u> | <u><u>2.382.696,62</u></u> |

Die „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ von T€ 18,1 resultieren im Wesentlichen im Geschäftsjahr aus der Vergütung für die Erzeugung von Strom unserer PV-Anlagen mit Volleinspeisung ins Netz.

Die „Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen“ betrifft ausschließlich die Betriebs- und Heizkosten.

Unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind im Wesentlichen die Erstattungen von Versicherungen aus Schadensfällen in Höhe über T€ 9,5, die Erträge aus abgeschriebenen Forderungen über T€ 0,6, aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Mahngebühren und Eintrittsgeldern, über T€ 0,7 ausgewiesen.

Die „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ beinhalten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und hier insbesondere:

| | | |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 2024 | 2023 |
| | EUR | EUR |
| -Betriebskosten | 856.411,82 | 820.151,93 |
| -Instandhaltungskosten | <u>529.481,89</u> | <u>507.615,50</u> |
| | <u><u>1.385.893,71</u></u> | <u><u>1.327.767,43</u></u> |

In den „Personalaufwendungen“ sind sämtliche Löhne, Gehälter sowie die sozialen Abgaben aller in 2024 tätigen Mitarbeitenden enthalten.

Die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von € 455.350,27 ergeben sich aus dem Anlagenspiegel Seite 24.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von T€ 126,8 bestehen aus den sächlichen Verwaltungskosten des Betriebes und des Unternehmens wie z.B. Sachversicherungen, Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Beiträgen, Beratungskosten, EDV-Kosten sowie Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen.

Unter den „Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen“ ist die Dividende aus der Beteiligung an der VR Bank MKB eG ausgewiesen.

Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthält den Zinsertrag des Anlagekontos bei der VR Bank MKB eG über T€ 6,7 sowie den Zinsertrag aus der Abzinsung für Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von T€ 1,0.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ über T€ 38,7, enthält die Zinsen für Objektfinanzierungsmittel.

Die Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ weist die im Geschäftsjahr geleisteten Steuerzahlungen über T€ 11,0 aus.

Unter der Position „Sonstige Steuern“ sind die Grundsteuer für unsere Grundstücke sowie die KFZ- Steuer für das Firmenfahrzeug über gesamt T€ 50,9 ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

Mit den Finanzanlagen an der VR Bank Main-Kinzig-Büdingen eG ist eine Haftsumme von € 500,00, verbunden. Diese Finanzanlage stellt aufgrund der geringen Höhe kein wesentliches Risiko für unsere Genossenschaft dar.

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht eingetreten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Mitarbeitenden betrug im Jahr 2024:

| | | |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------|
| kaufmännische Mitarbeitende | 1 vollbeschäftigt | 1 Teilzeitbeschäftigte |
| Regiebetrieb | 2 vollbeschäftigt | -- Teilzeitbeschäftigter |
| | | 1 geringfügig Beschäftigte |

Mitgliederbewegung

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr 2024 stellt sich wie folgt dar:

| | |
|-----------------------|--|
| Bestand am 01.01.2024 | 429 Mitglieder mit 4.263 Anteilen |
| Zugänge | <u>30 Mitglieder mit 314 Anteilen</u> |
| | 459 Mitglieder mit 4.502 Anteilen |
| Abgänge | <u>23 Mitglieder mit 214 Anteilen</u> |
| Bestand am 31.12.2024 | <u>436 Mitglieder mit 4.363 Anteilen</u> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 5.611,53 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf € 71.145,00. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 um € 620,00 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2024 bestehen gegen den Vorstand sowie gegen den Aufsichtsrat keine Forderungen oder Verbindlichkeiten.

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

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

Der zuständige Prüfungsverband ist der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Lise-Meitner-Str. 4 in 60486 Frankfurt/Main.

Dem Vorstand gehören an: Grit Knöfel (hauptamtlich)
Reinhard Hauck (nebenamtlich)

Dem Aufsichtsrat gehören an: Stefan Ommert (Vorsitzender)
Andreas Kailing (stellvertretender Vorsitzender)
Ralf Stöckner
Andreas Rieser
Andreas Weiher
Thomas Joffroy

Weitere Angaben

Billigung der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2024

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2024 in Höhe von € 206.868,45 sowie aus dem Vortrag aus dem Bilanzgewinn 2023 in Höhe von € 10.536,97, einen Betrag von € 204.200,00, im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 unter Billigung der Vorwegzuweisung und deren Verteilung wie folgt vorgeschlagen.

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in

| | |
|---------------------------------|--------------|
| - in die gesetzliche Rücklage | € 29.200,00 |
| - in die Bauerneuerungsrücklage | € 125.000,00 |
| - in andere Ergebnisrücklagen | € 50.000,00 |

sowie den daraus resultierenden

| | |
|----------------------------|-------------|
| - Bilanzgewinn in Höhe von | € 13.205,42 |
|----------------------------|-------------|

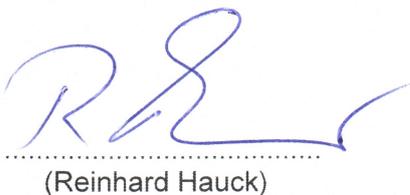
auf neue Rechnung vorzutragen.

Wächtersbach, den 28. Mai 2025

Der Vorstand:



(Grit Knöfel)



(Reinhard Hauck)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft Wächtersbach eG im Geschäftsjahr 2024 satzungsgemäß gefördert und laufend überwacht.

Er hat sich, sowohl in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, als auch in seinen eigenen Sitzungen und Prüfungshandlungen, eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und Geschäftsentwicklung informiert.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat bestätigt als Ergebnis der pflichtgemäßen Prüfung, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt, nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt wurde. Es werden keine Einwendungen erhoben.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresüberschusses sowie des Bilanzgewinnes an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu genehmigen.

In diesem Jahr scheiden satzungs- und turnusgemäß Herr Stefan Ommert sowie Herr Thomas Joffroy aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Herrn Ommert sowie von Herrn Joffroy ist zulässig. Beide Herren stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitenden der Genossenschaft für die geleistete Arbeit, sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wächtersbach, den 28. Mai 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:



.....
(Stefan Ommert)