

Geschäftsbericht 2025



„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 - 19
• Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	20 - 22
• Anhang	23 - 29
• Bericht des Aufsichtsrates	30

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 31.12.2025	421
Höhe eines Geschäftsanteils	€ 155,00
Anzahl der Geschäftsanteile am 31. Dezember 2025	4.227
Höhe des Geschäftsguthabens am 31. Dezember 2025	€ 636.988,63
gekündigtes Geschäftsguthaben am 31.12.2025	€ 40.725,82
Höchstzahl Anteile je Mitglied	100
Kündigungsfrist Geschäftsanteile	1 Jahr (jeweils beginnend am 01.01. zum 31.12.)
Bilanzsumme per 31. Dezember 2025	€ 12.789.303,16
Wohnungsbauleistung bis 31.12.2025	342 Wohnungen 70 Eigenheime 4 gewerbliche Einheiten 73 Garagen und 210 Stellplätze 1 eigengenutztes Bürogebäude
Gesamtnutzfläche	21.266 m² Wohnfläche 228 m² Nutzfläche Gewerbe

Aufwendungen im Bestand 2025

Sanierungen und Instandhaltungen

Aufwand € 405.563,22

Sanierungs- und Bauprogramm:**2025**

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel
- energetische Sanierung Heegstr. 14+16, abschließende Arbeiten, T€ 22,7
- Umbau Gewerbeeinheit Poststr. 38 zu Wohnraum, Bauvorbereitungskosten, T€ 22,5
- Ertüchtigung Brandschutz Poststr. 46, oberste Geschossdecke III. OG links, T€ 21,0
- Kanalreparatur Poststr. 47, T€ 16,0
- Erneuerung Kellerfenster Poststr. 45+47, T€ 4,3
- Erneuerung Zaunanlage Poststr. 53+55, T€ 5,0
- Baumneuanpflanzungen im gesamten Bestand, T€ 20,0

2026

- Einzelmodernisierungen bei Mieterwechsel
- Umbau Gewerbeeinheit Poststr. 38 zu Wohnraum, T€ 158,3
- Ertüchtigung Brandschutz Poststr. 38-42 und Poststr. 46-52 oberste Geschossdecken, T€ 100,0
- energetische Sanierung Mittelweg 10/12 und Anbau Balkonanlagen, T€ 750,0
- energetische Sanierung Bahnhofstr. 61 und Anbau Balkonanlagen, T€ 750,0
- Baumneuanpflanzungen im gesamten Bestand, T€ 29,0

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	Bankkaufmann	

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 2025

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 31.12.2025

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

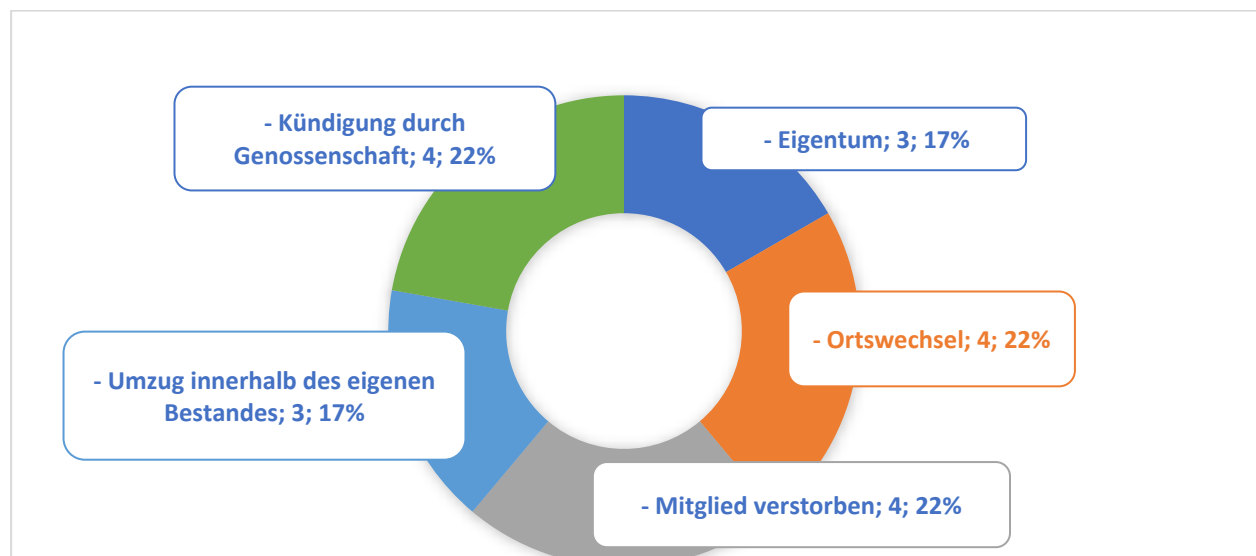
Von den insgesamt 342 Wohnungen im Bestand sind 290 frei finanzierte Genossenschaftswohnungen. 52 Wohnungen sind öffentlich gefördert und unterliegen der Mietpreisbindung. Dies ist ein Anteil von 15,21%. Die Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich Wächtersbach.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Wir verwalten und bewirtschaften ausschließlich eigene Objekte. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten 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 2025 wurden insgesamt 18 Wohnungen gekündigt (i.Vj. 29). Die Fluktuation verringerte sich von 8,5% im Jahr 2024 auf 5,26% im Jahr 2025. Davon betreffen drei Wohnungskündigungen einen Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Um den Wohnungswechsel im eigenen Bestand bereinigt, fanden 15 Wohnungskündigungen statt. Somit betrug unsere bereinigte Fluktuationsquote 4,39%.

Die Wechsel beruhen auf:	- Ortswechsel	4 Wohnungen
	- Eigentumserwerb	3 Wohnungen
	- Mitglied verstorben	4 Wohnungen
	- Kündigung durch Genossenschaft	4 Wohnungen
	- Umzug innerhalb eigenem Bestand	3 Wohnungen



Zum Jahresende 2025 betrug die Leerstandsquote 0,9%. Wir verzeichneten zum Ende des Jahres 2025 einen mieterwechsel- und modernisierungsbedingten Leerstand von drei Wohneinheiten. Unterjährige Leerstände im laufenden Geschäftsjahr traten ebenso bei Mieterwechseln und somit modernisierungsbedingt auf. Die Anschlussvermietung war jeweils gegeben.

Weiterhin war zum Jahresende 2025 ein Leerstand einer Gewerbeeinheit zu vermerken. Diese wird zu Wohnraum umgebaut.

Aus den Leerständen im Jahr 2025 resultieren Erlösschmälerungen aus Sollmieten in Höhe von € 15.764,96. Dies entspricht einem Mietausfall von 0,96 % 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 nach Wohnraum zur Folge.

Im Geschäftsjahr 2025 resultieren aus der Uneinbringlichkeit von Forderungen aus Mieten und Umlagen sowie sonstigen Forderungen aus Mietverhältnissen sowie deren Abschreibung, Verluste von € 365,48.

Im Geschäftsjahr 2026 ist mit Verlusten aus Abschreibungen wegen Uneinbringlichkeit aus noch im Jahr 2025 nicht abgeschlossenen Verfahren über T€ 20,1 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 die Investitionen in den Bestand für Modernisierung, energetische Sanierungen und Neubau, werden über die Eigenmittel hinaus Fremdfinanzierungsmittel aufgenommen. Mieterverträgliche Anpassungen des Mietniveaus sind aufgrund des Investitionsbedarfs in unseren Bestand dabei unerlässlich.

Die Mieten für Wohnraum und Parkmöglichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2025 ausschließlich bei Mieterwechsel, sowie nach Sanierung bzw. Modernisierung, moderat erhöht.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Instandhaltung, Sanierung / Modernisierung, Neubau

Die Sicherstellung der nachhaltigen Vermietbarkeit durch permanente Instandhaltung, Sanierungen und Modernisierungen, ist oberste Prämisse unseres wohnungswirtschaftlichen Handelns. Die Erhaltung und qualitative Verbesserung unserer Objekte bleiben unser vorrangiges Ziel.

Instandhaltung

Für die Bestandspflege und Instandhaltung sind weiterhin, so auch im Geschäftsjahr 2025, enorme finanzielle Belastungen zu tragen. Diese Kosten sind, genau wie in den Vorjahren, im Geschäftsjahr 2025 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 2025 wurden insgesamt € 360.426,36 für die Instandhaltung, das heißt Material- und Lohnkosten, aufgewendet.

Die Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2025 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, Fliesenarbeiten, umfassen. Weitere Aufwendungen wurden für die Kanalreparaturen, die Erneuerung der Kellerfenster Poststr. 45+47, die Erneuerung der Zaunanlage Poststr. 53+55, sowie für die Baumneuanpflanzungen im Bestand, aufgewendet.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 2025 je m² Wohnfläche durchschnittlich € 16,95; im Vorjahr € 24,90.

So stand das Berichtsjahr 2025 im Zeichen baulicher Maßnahmen, Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen, zur Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes.

Abschluss energetische Sanierung Heegstr. 14+16, 63607 Wächtersbach

Im Juli 2024 startete die geplante energetische Modernisierungsmaßnahme des Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten. 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. Die Restarbeiten wurden in 2025 ausgeführt. Die Sanierung ist abgeschlossen.

Die Sanierung wurde mit Mitteln der BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) unterstützt. Diese wurden als Sondertilgung zur Reduktion der Finanzierungsmittel an die finanzierende Bank übermittelt. Der aktivierte Aufwand für die energetische Sanierung beträgt insgesamt T€ 729,9, abzgl. Tilgungszuschuss.



Heegstr. 14+16

Energetische Sanierung und bauliche Modernisierung der Gebäude Mittelweg 10/12 und Bahnhofstr. 61, 63607 Wächtersbach

Vorstand und Aufsichtsrat haben Anfang 2026 beschlossen, die Bestandsobjekte Mittelweg 10/12 und Bahnhofstr. 61 mit insgesamt 18 Wohneinheiten energetisch zu sanieren sowie um den Anbau von Vorstellbalkonen zu erweitern. Dies dient in Gänze der Wohnwertverbesserung und sichert zukünftig die gute Vermietbarkeit.

Die Maßnahmen umfassen auch hier jeweils 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-, Bodenbelags- und Reinigungsarbeiten, die Neuinstallation der Regenrinnen und Fallrohre, die Ortgangverlängerungen, die Erneuerung der Drainage, die Installation einer PV Anlage zur Volleinspeisung, die Renovierung des Treppenhauses sowie die Wiederherrichtung der Außenanlage. Es ist geplant, die Arbeiten bis zu Ende des Jahres 2026 abzuschließen. Für diese beiden Sanierungen und Modernisierungen ist mit Investitionskosten von Mio.€ 1,5 zu rechnen. Die Finanzierung erfolgt durch Fremdmittelaufnahme.



Mittelweg10/12



Bahnhofstr. 61

Umbau Gewerbeeinheit zu Wohnraum, Poststr. 38, EG links, 63607 Wächtersbach

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Jahr 2025 beschlossen, die leer stehende Gewerbeeinheit zu Wohnraum umzuwidmen und entsprechend herzurichten. Mit den Arbeiten wurde in 2026 begonnen. Diese wurden Ende Mai 2026 abgeschlossen. Es wurden Investitionen von T€ 158,3 aus Eigenmitteln geleistet. Die Mietsache wurde nach Fertigstellung unmittelbar vermietet.

Neubau

Unsere Genossenschaft verfügt nicht über Vorratsgrundstücke in Form von Bauland. Eine Neubautätigkeit ist somit nur durch geeignete Grundstücksankäufe, durch Nachverdichtung, Rückbau und Neubau, sowie durch Aufstockung möglich.

Im Jahr 2025 wurde ein Grundstückankauf in Wächtersbach im innerstädtischen Bereich getätigt. Die Grundstücksfläche beträgt 1.597 qm. Es sind Erwerbskosten von gesamt T€ 347,6 angefallen.

Photovoltaikanlagen

Die auf unseren Liegenschaften verbauten vier Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 222 kWp, haben im Jahr 2025 197 MWh Strom erzeugt und somit 115 Tonnen CO² eingespart.

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 2025 standen Eigenmittel zur Bewältigung der Aufgaben aus den Instandhaltungen und Sanierungen in angemessener und ausreichender Höhe zur Verfügung. Eine Fremdmittelaufnahme dafür wurde in 2025 nicht notwendig. Kreditlinien wurden in 2025 und bis zur Erstellung dieses Berichtes 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, Modernisierungen, energetische Sanierungen 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 2025 sind Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 39,4, im Vorjahr T€ 38,7 angefallen. Es wurden zusätzliche Sondertilgungen in Höhe von T€ 317,4 geleistet. Die Gesamtbelastung für reguläre Annuitäten betrug T€ 329,8.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 15.130,30 ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2025 beträgt € 402.924,88. Dieser Überschuss stellt eine Verzinsung von 4,50 % des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals dar.

Der Bilanzgewinn resultiert aus dem Jahresüberschuss 2025 in Höhe von € 402.924,88 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von € 13.205,42, abzüglich der Einstellung in die Ergebnismrücklagen über € 401.000,00.

Aus dem Jahresüberschuss 2025 in Höhe von € 402.924,88 sind mindestens 10 % gem. Satzung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Folgende Einstellungen in die Ergebnismrücklagen wurden vorgenommen:

- in die gesetzliche Rücklage	€ 41.000,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 180.000,00
- in andere Ergebnismrücklagen	<u>€ 180.000,00</u>
	€ 401.000,00

Die gesamten Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2025 in die „Ergebnismrücklagen“ betragen somit € 401.000,00.

Die Entwicklung der Genossenschaft ist als insgesamt positiv zu betrachten. Wir haben die Ertragslage weiterhin gestärkt. Durch Instandhaltungen und Sanierungen wird die Vermietbarkeit gesichert und strukturelle Leerstände vermieden.

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 31.12.2025 aus sechs Personen.

Die Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr 2025 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 15 Mitglieder verringert.

Gesamtentwicklung im Mitgliederbereich

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben €
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
2025	421	4.227	636.988,63

Das durchschnittliche Geschäftsguthaben betrug 2025 € 1.513,04, 2024 € 1.495,92 pro Mitglied.

Die Gesamtentwicklung in Zahlen

	Bilanzsumme EUR	Jahresüberschuss EUR	Bilanzgewinn EUR
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
2025	12.789.303,16	402.924,88	15.130,30

Vermögensstruktur (in %)

	2021	2022	2023	2024	2025
Anlagevermögen	91,4	91,9	90,2	88,2	87,8
Umlaufvermögen	8,6	8,1	9,8	11,8	12,2
Rechnungsabgrenzungsposten	-,--	-,--	-,--	-,--	-,--
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Kapitalstruktur (in %)

	2021	2022	2023	2024	2025
Eigenkapital	63,0	67,4	70,6	69,1	73,1
Fremdkapital	36,6	32,1	28,8	30,3	26,4
Rückstellungen	0,4	0,5	0,6	0,6	0,5
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Der Vermögenszuwachs im Eigenkapital betrug im Geschäftsjahr € 396.134,55 oder 4,42%.

Die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft zum 31.12.2025 beträgt 73,1% und liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der immobilienwirtschaftlichen Genossenschaften in den alten Bundesländern von 40,7% (statistischer Vergleichswert 2023 aus Die Wohnungswirtschaft Deutschland, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, 2025/2026, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Berlin, S. 110). Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet.

Die Verminderung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr € 549.127,33 oder 14,0%.

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 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. Unser Anlagendeckungsgrad beträgt 104,4% und liegt damit über dem Vergleichswert 2023 der immobilienwirtschaftlichen Genossenschaften in den alten Bundesländern von 95,7% (statistischer Vergleichswert 2023 aus Die Wohnungswirtschaft Deutschland, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, 2025/2026, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW Berlin, S. 111). D.h., dass die Immobilienfinanzierungen solide aufgestellt sind und keine kurzfristigen Liquiditätsengpässe drohen.

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, der negativen Einflüsse durch das Kriegsgeschehen in Europa, im Nahen Osten und im Iran, 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.

Es ist und war unserer Genossenschaft in den 77 Jahren ihres Bestehens nicht möglich Grundstücksbevorratung zu betreiben, um weiteren Wohnraum schaffen zu können. Ziel war es stets, die vorhandenen Mittel in den Immobilienbestand in Form von Instandhaltungen und Sanierungen zu reinvestieren sowie zur schnellstmöglichen Entschuldung zu verwenden, um den wirtschaftlichen Erfolg und somit den Fortbestand unserer Genossenschaft zu sichern.

Das im Jahr 2025 im innerstädtischen Bereich von Wächtersbach erworbene Grundstück mit 1.597 qm Fläche, ist derzeit noch unbebaut. Es ist geplant, mittelfristig darauf ein Mehrfamilienwohnhaus zu erstellen. Wir möchten dort Ein- bis Vierzimmerwohnungen errichten und so Wohnraum für 12-18 Familien schaffen. Eine Bauvoranfrage wurde bereits gestellt und positiv beschieden. Die Planungsvorbereitungen dazu laufen über das Architekturbüro Rack in Gelnhausen.

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

Die Entwicklung der gesetzlichen, energetischen und baurechtlichen Vorschriften, bleibt auch unter der neuen Bundesregierung abzuwarten. Die weiterhin steigenden 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 derzeit einer wirtschaftlich sinnvollen Wohnraumschaffung entgegen.

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 2025 / 2026

(*Quelle, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. GdW Information 173, Kurzbericht, Januar 2026)

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragem Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

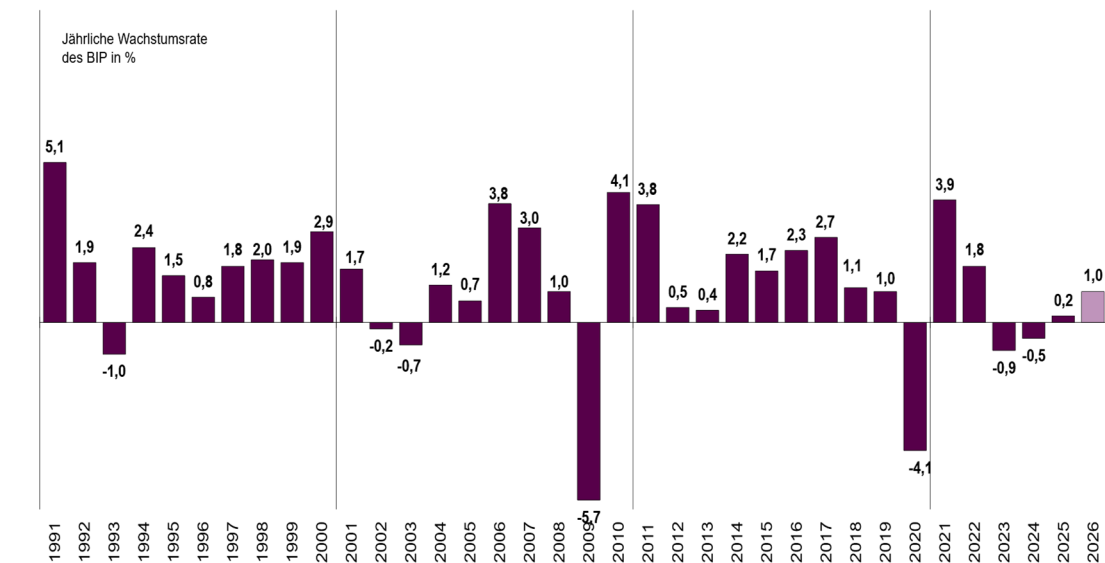
Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose¹ einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

¹ European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast Autumn 2025.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1991 – 2026



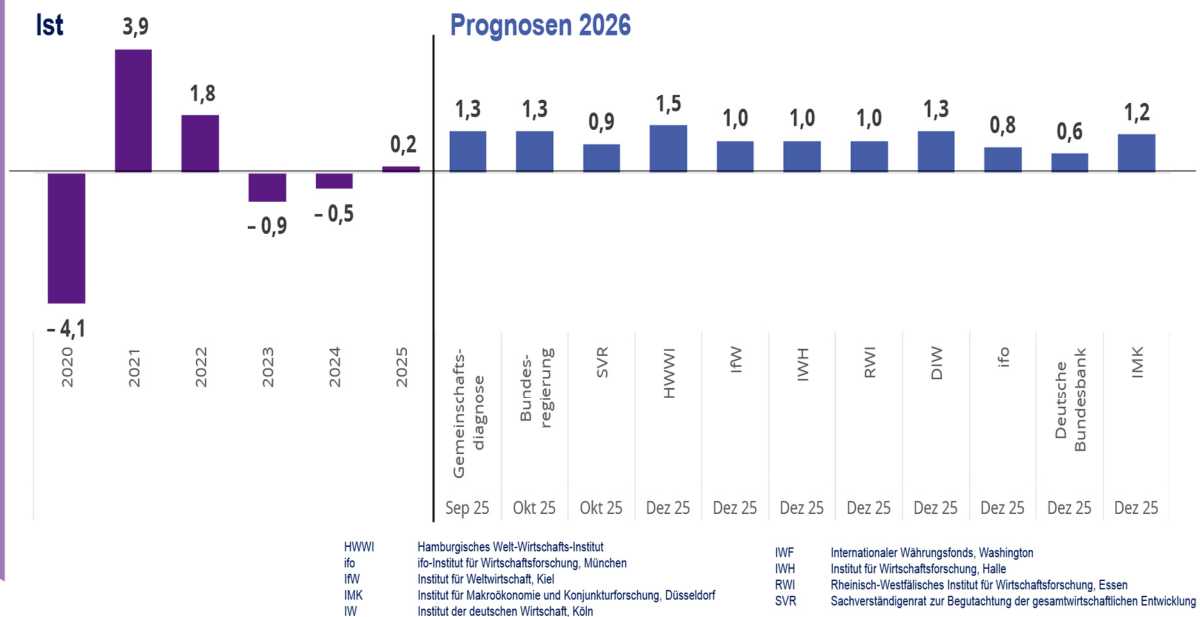
Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben.

Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute² erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.

² In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Prognosen für 2026 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %

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.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

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.

In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.³

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, 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.⁴

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

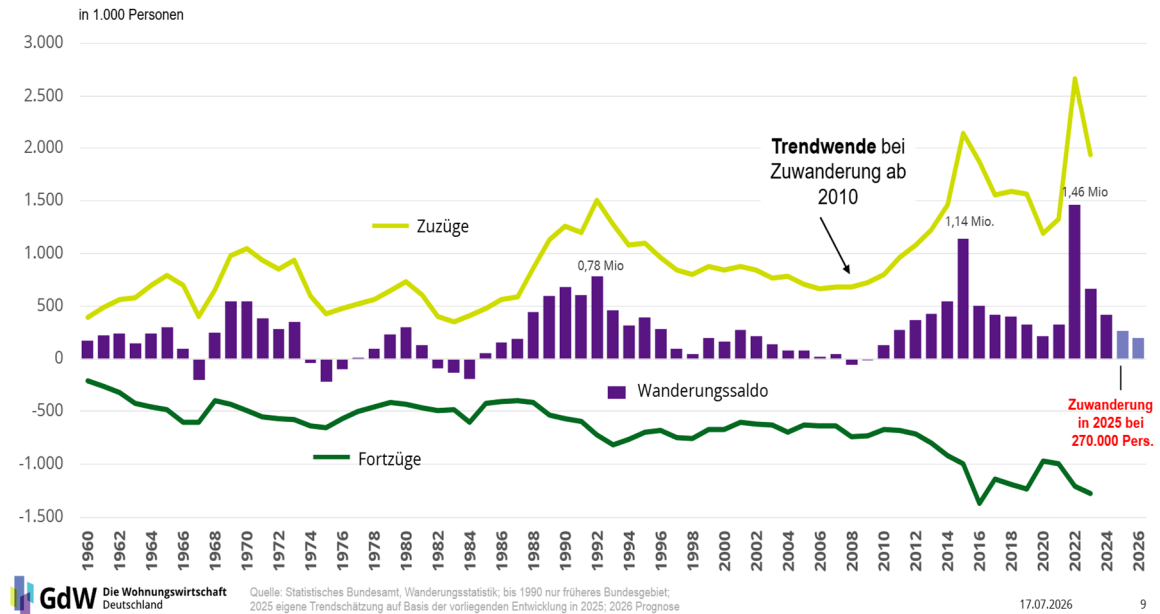
Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturmfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

³ IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025. Nürnberg.

⁴ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 - 2025/26



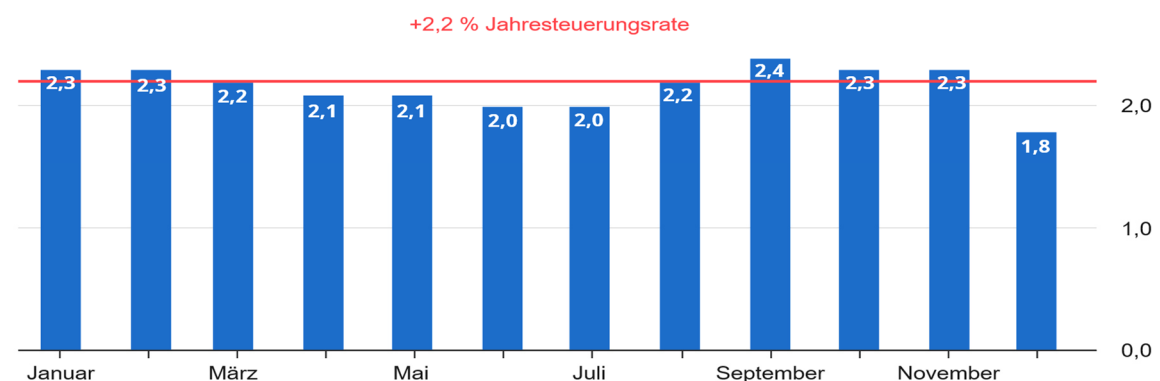
In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

Verbraucherpreisindex für Deutschland 2025

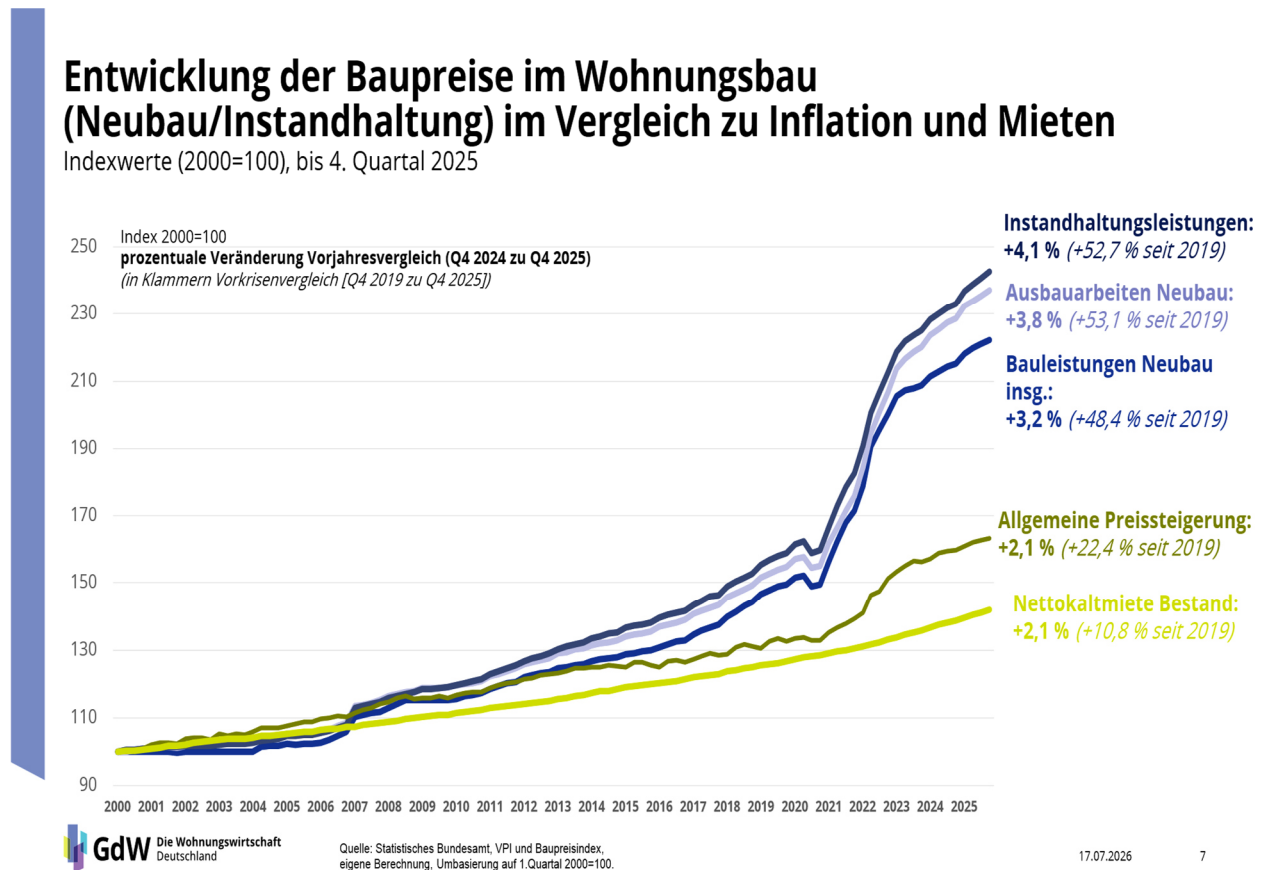
Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug. Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben.

Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau. Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten. Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel.

Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Bilanz zum 31. Dezember 2025			Aktiva	
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	
Anlagevermögen				
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.059.501,71		10.549.336,20	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	569.766,43		597.216,12	
Grundstücke ohne Bauten	347.584,14		0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	233.016,90		246.551,16	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.954,06		27.095,38	
Bauvorbereitungskosten	4.170,00	11.229.993,24	7.978,00	
Finanzanlagen				
andere Finanzanlagen		500,00	500,00	
Anlagevermögen insgesamt		11.230.493,24	11.428.676,86	
Umlaufvermögen				
Vorräte				
Unfertige Leistungen		905.557,84	901.457,59	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	13.377,73		11.777,74	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.181,97		3.794,37	
Sonstige Vermögensgegenstände	13.149,56	38.709,26	25.699,59	
Flüssige Mittel				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		614.542,82	581.489,79	
Umlaufvermögen insgesamt		1.558.809,92	1.508.646,97	
Bilanzsumme		12.789.303,16	12.952.895,94	

Bilanz zum 31. Dezember 2025		Passiva	
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	40.725,82		32.284,33
- verbleibenden Mitglieder	636.988,63		652.220,45
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 18.390,55, i. Vj. € 18.656,10)		677.714,45	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	852.000,00		811.000,00
(davon aus Jahresüberschuss eingestellt: € 41.000,00, i. Vj. € 29.200,00)			
Bauerneuerungsrücklage	5.280.000,00		5.100.000,00
(davon aus Jahresüberschuss eingestellt: € 180.000,00, i. Vj. € 125.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	2.525.300,00		2.345.300,00
(davon aus Jahresüberschuss eingestellt: € 180.000,00, i. Vj. € 50.000,00)			
		8.657.300,00	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	13.205,42		10.536,97
Jahresüberschuss	402.924,88		206.868,45
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	401.000,00	15.130,30	204.200,00
Eigenkapital insgesamt		9.350.144,75	8.954.010,20
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	67.200,00	67.200,00	77.800,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber			
- Kreditinstituten	2.374.343,45		3.021.564,02
Erhaltene Anzahlungen	896.333,80		831.447,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.350,00		10.360,99
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.781,12		46.328,92
c) Sonstige Verbindlichkeiten	13.150,04	3.371.958,41	11.384,05
- davon aus Steuern € 5.120,31, i. Vj. € 4.048,71			
Bilanzsumme		12.789.303,16	12.952.895,94

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.2025 bis 31.12.2025				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	
Umsatzerlöse				
- aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.571.722,27		2.481.560,47	
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.302,31	2.599.024,58	18.130,95	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.100,25	50.399,34	
(im Vorjahr Bestanderhöhung)				
Sonstige betriebliche Erträge		34.954,42	10.828,82	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.246.502,61	1.385.893,71	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.604,42	1.917,39	
Rohergebnis		1.389.972,22	1.173.108,48	
Personalaufwendungen				
- Löhne und Gehälter	224.086,07		197.792,78	
- soziale Abgaben	114.429,92	338.515,99	93.210,50	
Abschreibungen auf Sachanlagen		461.550,62	455.350,27	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		105.827,12	126.848,81	
Erträge aus anderen Finanzanlagen		18,94	20,00	
Sonstige Zinserträge		2.676,88	7.652,08	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		39.448,97	38.722,20	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.940,26	11.013,87	
Ergebnis nach Steuern		442.385,08	257.842,13	
Sonstige Steuern		39.460,20	50.973,68	
Jahresüberschuss		402.924,88	206.868,45	
Gewinnvortrag		13.205,42	10.536,97	
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		401.000,00	204.200,00	
Bilanzgewinn		15.130,30	13.205,42	

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025
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 nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). 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 2025 sind bei den Zugängen im Sachanlagevermögen keine Eigenleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen wurden gleichfalls nicht aktiviert. Erhaltene Zuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Abschreibungen

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

- Grundstücke mit Wohnbauten
 - nach der Restnutzungsdauermethode 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 energetisch sanierte und 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 werden in im Jahr 2021 gebildeten Sammelposten 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 26 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 „Grundstücke ohne Bauten“ ist ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von rd. 1.597 m² in Wächtersbach ausgewiesen.

Unter den „Technischen Anlagen und Maschinen“ sind die Photovoltaikanlagen auf unseren Bestandsobjekten ausgewiesen.

Unter der Bilanzposition „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von T€ 905,6, 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 Vorjahr	davon Restlaufzeit > 1 Jahr Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	13.377,73 11.777,74	0,00 5.583,54
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.181,97 3.794,37	0,00 0,00
sonstige Vermögensgegenstände	13.149,56 25.699,59	0,00 0,00
Summe	38.709,26 41.271,70	0,00 5.583,54

Die Guthaben auf Bankkonten und der Kasse werden unter „Flüssige Mittel und Bausparguthaben“ ausgewiesen.

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

Rücklagen:	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
- gesetzliche Rücklage	852.000,00	811.000,00
- Bauerneuerungsrücklage	5.280.000,00	5.100.000,00
- andere Ergebnismrücklage	2.525.300,00	2.345.300,00
	<u>8.657.300,00</u>	<u>8.256.300,00</u>

Es wird auf den gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 19.08.2026 unter Abschnitt E, sonstige Angaben, dieses Anhangs verwiesen.

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

sonstige Rückstellungen:	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
- Rückstellung für Betriebskostenabrechnungen	15.000,00	15.000,00
- Rückstellung für Prüfungskosten 2025	15.000,00	25.000,00
- Rückstellung für Generalversammlung für 2025	1.500,00	1.500,00
- Rückstellung für Steuerberatung 2024+2025	18.000,00	18.000,00
- Rückstellung für Erstellung Jahresabschluss 2025	700,00	1.300,00
- Rückstellung für Kosten der Archivierung 2025-2035	17.000,00	17.000,00
	<u>67.200,00</u>	<u>77.800,00</u>

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

		Davon Restlaufzeit				
Verbindlichkeiten	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesichert	Art der
	€	€	€	€	€	Sicherung*)
gegenüber Kreditinstituten	2.374.343,45	263.052,53	764.201,79	1.347.089,13	2.374.343,45	GPR*)
	3.021.564,02	354.544,04	834.404,26	1.832.615,72	3.021.564,02	GPR*)
erhaltene Anzahlungen	896.333,80	896.333,80				
	831.447,76	831.447,76				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus Vermietung	1.350,00	1.350,00				
	10.360,99	10.360,99				
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.781,12	86.781,12	0,00			
	46.328,92	44.692,67	1.636,25			
Sonstige Verbindlichkeiten	13.150,04	7.456,83	5.693,21			
	11.384,05	5.733,70	5.650,35			
	3.371.958,41	1.254.974,28	769.895,00	1.347.089,13	2.374.343,45	
	<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>	
Vorjahreszahlen in Kursiv						
*) GPR Grundpfandrecht						

Anlagespiegel, Entwicklung des Anlagevermögens													
	Anschaffungs- kosten historisch €	Zugänge 2025 €	Abgänge 2025 €	Umbuchung 2025 (+/-) €	Anschaffungs- kosten 31.12.2025 €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderung der Abschreibungen/ Zugänge/ Zuschreibungen €	Abgänge €	Umbuchungen + / - €	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2024 €
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	21.942.869,37	18.649,28	106.156,42	3.808,00	21.859.170,23	11.393.533,17	406.135,35	0,00	0,00	0,00	11.799.668,52	10.059.501,71	10.549.336,20
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	700.275,17	0,00	0,00	0,00	700.275,17	103.059,05	27.449,69	0,00	0,00	0,00	130.508,74	569.766,43	597.216,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	347.584,14	0,00	0,00	347.584,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	347.584,14	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	291.831,71	1.058,75	0,00	0,00	292.890,46	45.280,55	14.593,01	0,00	0,00	0,00	59.873,56	233.016,90	246.551,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.929,14	2.231,25	1.518,68	0,00	90.641,71	62.833,76	13.372,57	0,00	1.518,68	0,00	74.687,65	15.954,06	27.095,38
Bauvorbereitungskosten	7.978,00	0,00	0,00	-3.808,00	4.170,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.170,00	7.978,00
Sachanlagen gesamt	23.032.883,39	369.523,42	107.675,10	0,00	23.294.731,71	11.604.706,53	461.550,62	0,00	1.518,68	0,00	12.064.738,47	11.229.993,24	11.428.176,86
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	23.038.146,81	369.523,42	107.675,10	0,00	23.299.995,13	11.609.469,95	461.550,62	0,00	1.518,68	0,00	12.069.501,89	11.230.493,24	11.428.676,86

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden erzielt aus:

	2025	2024
	EUR	EUR
-Sollmieten	1.646.955,64	1.609.271,25
-Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten	<u>944.958,27</u>	<u>885.812,06</u>
	2.591.913,91	2.495.083,31
Erlösschmälerungen wg. Leerstand	<u>20.191,64</u>	<u>13.522,84</u>
	<u><u>2.571.722,27</u></u>	<u><u>2.481.560,47</u></u>

Die „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen“ von T€ 27,3 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€ 31,9, die Erträge aus abgeschriebenen Forderungen über T€ 0,5, aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 1,1, aus Mahngebühren, Bearbeitungsgebühren und Eintrittsgeldern über T€ 0,6, ausgewiesen.

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

	2025	2024
	EUR	EUR
-Betriebskosten	886.076,25	856.411,82
-Instandhaltungskosten	<u>360.426,36</u>	<u>529.481,89</u>
	<u><u>1.246.502,61</u></u>	<u><u>1.385.893,71</u></u>

In den „Personalaufwendungen“ sind sämtliche Löhne, Gehälter sowie die sozialen Abgaben aller in 2025 tätigen Mitarbeitenden enthalten.

Die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von € 461.550,62 ergeben sich aus dem Anlagenspiegel Seite 26.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von T€ 105,8 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€ 1,1 sowie den Zinsertrag aus der Abzinsung für Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von T€ 1,6.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ über T€ 39,4, enthält die Zinsen für Objektfinanzierungsmittel.

Die Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ weist die im Geschäftsjahr geleisteten Steuerzahlungen über T€ 4,9 aus.

Unter der Position „Sonstige Steuern“ sind die Grundsteuer für unsere Grundstücke sowie die KFZ- Steuer für das Firmenfahrzeug über gesamt T€ 39,5 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.

Arbeitnehmeranzahl

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich beschäftigt:

kaufmännische Mitarbeitende	1 Vollzeit	0,75 Teilzeit
Regiebetrieb	2 Vollzeit	0 Teilzeit
	1 geringfügig Beschäftigte	

Mitgliederbewegung

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr 2025 stellt sich wie folgt dar:

Bestand am 01.01.2025	436 Mitglieder mit 4.363 Anteilen
Zugänge	13 Mitglieder mit 148 Anteilen
Abgänge	28 Mitglieder mit 284 Anteilen
Bestand am 31.12.2025	421 Mitglieder mit 4.227 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 15.231,82 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf € 69.285,00. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 um € 1.860,00 vermindert.

Im Geschäftsjahr 2025 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.

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 2025

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2025 in Höhe von € 402.924,88 sowie aus dem Vortrag aus dem Bilanzgewinn 2024 in Höhe von € 13.205,42, einen Betrag von € 401.000,00 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen, einzustellen.

Der ordentlichen Generalversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses 2025 unter Billigung der Vorwegzuweisung und deren Verteilung wie folgt vorgeschlagen.

Einstellung aus dem Jahresüberschuss in

- in die gesetzliche Rücklage	€ 41.000,00
- in die Bauerneuerungsrücklage	€ 180.000,00
- in andere Ergebnisrücklagen	€ 180.000,00

sowie den daraus resultierenden

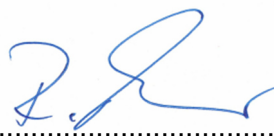
- Bilanzgewinn in Höhe von	€ 15.130,30
----------------------------	-------------

auf neue Rechnung vorzutragen.

Wächtersbach, den 21.07.2026

Der Vorstand:


.....
(Grit Knöfel)


.....
(Reinhard Hauck)

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben regelmäßig mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen beraten, gefördert und 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 2025 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 Generalversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung zu beschließen.

In diesem Jahr scheiden satzungs- und turnusgemäß Herr Andreas Kailing sowie Herr Andreas Weiher aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Herrn Kailing ist gem. § 24 Abs. 1 unserer Satzung nicht mehr zulässig. Die Wiederwahl von Herrn Weiher ist zulässig. Herr Weiher steht 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 19.08.2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:



.....
(Stefan Ommert)