



Geschäftsbericht 2025

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Geschäftsbericht mit Jahresabschluss 2025



Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Die Genossenschaft wurde am 18. April 1914 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter Nr. 654 eingetragen

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Auch im Geschäftsjahr 2025 waren die Bedingungen für den Wohnungsbau weiterhin schwierig. Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2025 insgesamt um weitere 0,9 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Die hohen Baukosten dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben in den Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu. Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %.

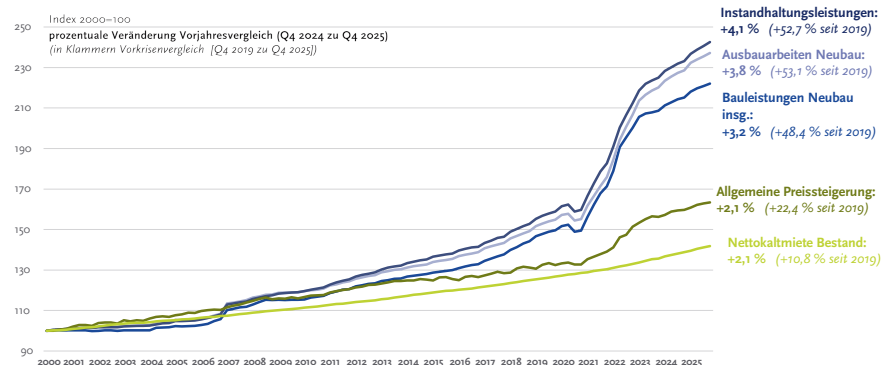
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

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, wie nachfolgende Auswertung des GdW zur Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau und Instandhaltung) im Vergleich zur Inflation und Mieten deutlich aufzeigt. Die extremsten Preisentwicklungen fanden jedoch innerhalb der letzten sechs Jahre statt. Die Kosten für Bauleistungen im Neubau stiegen im Zeitraum 2019–2025 im bundesweiten Durchschnitt um 48,4 % und die der Instandhaltung sogar um 52,7 %. Damit stiegen die Baupreise sowohl für Neubau als auch Instandhaltung weiterhin stärker als die allgemeine Preissteigerung im gleichen Zeitraum zunahm.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2025





War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona Krise 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.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Angesichts der neuesten geopolitischen Entwicklungen ist zudem ein erneuter deutlicher Anstieg der Energiepreise und damit letztendlich auch der Baupreise zu befürchten.

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Insbesondere sozial orientierte Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage. Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollten Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau schnellstmöglich umgesetzt werden.

Weiterhin schwierige Rahmenbedingungen

Nichtsdestotrotz wurden vom Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG die Investitionen sowohl in die Instandhaltung des Bestandes als auch in die Modernisierungen weiter auf hohem Niveau geplant. Manche Maßnahmen verzögerten sich zwar, andere konnten z.T. nicht wie ursprünglich geplant umgesetzt werden.

Aber einmal mehr zeigt sich, dass genossenschaftliches Wohnen eine der besten Alternativen zum Wohneigentum ist.

Unsere soliden Bilanzen ermöglichten es zunächst die extremen Preisexplosionen ohne Mieterhöhungen zu schultern, so dass die von den extremen Preisexplosionen bei Energie und Lebenshaltungskosten in der Zeit von 2019 bis 2024 betroffenen Mieterinnen und Mietern nicht zusätzlich belastet wurden. Um jedoch die Investitionen sowohl in die Instandhaltung des Bestandes als auch in die Modernisierungen weiter auf hohem Niveau halten zu können, kam auch unsere Genossenschaft nicht umhin, alle Bestandsmieten aller freifinanzierten Wohnungen in 2025 zu erhöhen.

Die Aufgabe die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu beenden und zugleich wirksam die Klimakrise zu bekämpfen ist eine der größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft. Insbesondere für Genossenschaften ist die Herausforderung sowohl bezahlbares als auch klimagerechtes Wohnen vereinbaren zu wollen nach wie vor fast unmöglich. Letztendlich wird der Weg zum klimagerechten Wohnen nur funktionieren, wenn nicht nur gefordert, sondern auch gefördert wird, ansonsten wird Wohnen unbezahlbar.

Große Herausforderungen durch Klimaschutzziele

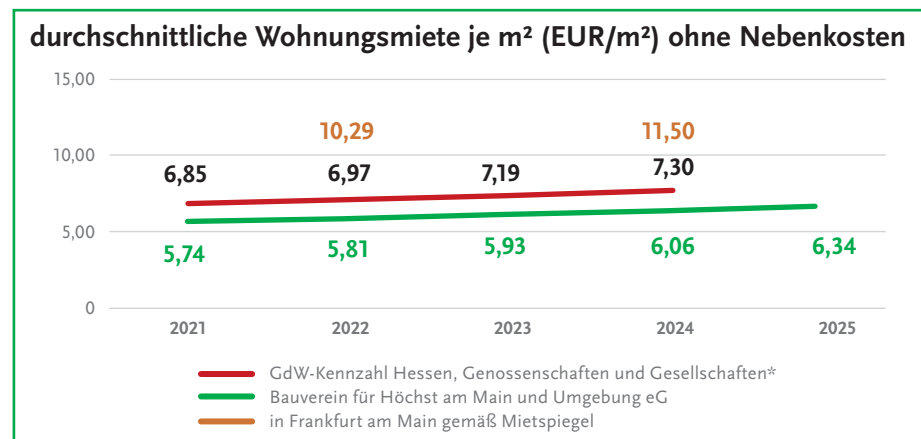
In 2025 wurden die Vorplanungen für die energetische Modernisierung des Wohnblocks in der Hermann-Küster-Str. 2–8 weiter vorangetrieben. Die Vorplanungen inklusive Kostenschätzung wurden im Frühjahr 2025 durch den beauftragten Generalplaner vorgestellt.

Nach Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wird das weitere Vorgehen von Aufsichtsrat und Vorstand beraten.

Die jetzigen Planungen sollen nach Möglichkeit als Pilotprojekt dienen, um eine Strategie zu entwickeln, dem Klimaschutz und seinen Herausforderungen auch im Bestand gerecht zu werden.

Trotz Mieterhöhungen aller freifinanzierten Wohnungen in 2025 konnte die Mietpreisentwicklung sowohl im bewirtschafteten Bestand als auch bei den modernisierten Wohnungen moderat gehalten werden. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten des Bauvereins lagen auch 2025 deutlich unter den Kennzahlen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) für Hessen.

Weiterhin moderate Mietpreisentwicklung



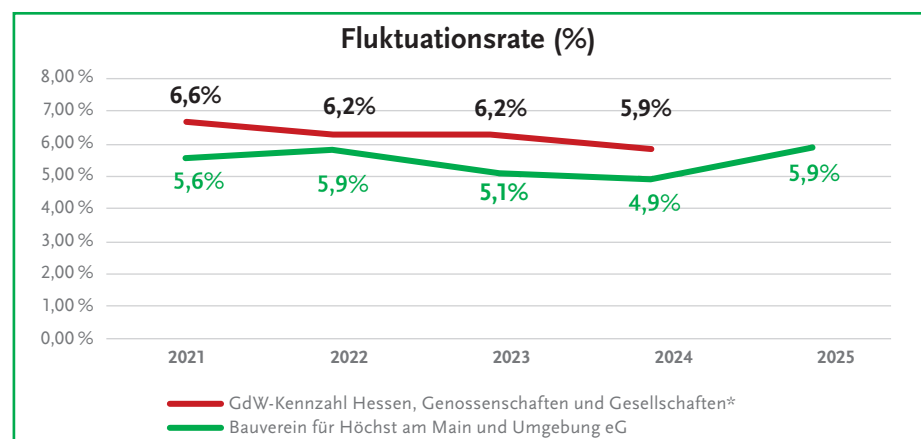
Sicher Wohnen

Wer in einer Genossenschaft Mitglied ist, wohnt sicher wie ein Eigentümer und flexibel wie ein Mieter.

Jedes Mitglied hat mit einem Dauernutzungsvertrag ein lebenslanges Wohnrecht in seiner Genossenschaft. Und eine Genossenschaft ist sicher, weil sie vor Verkauf geschützt ist.

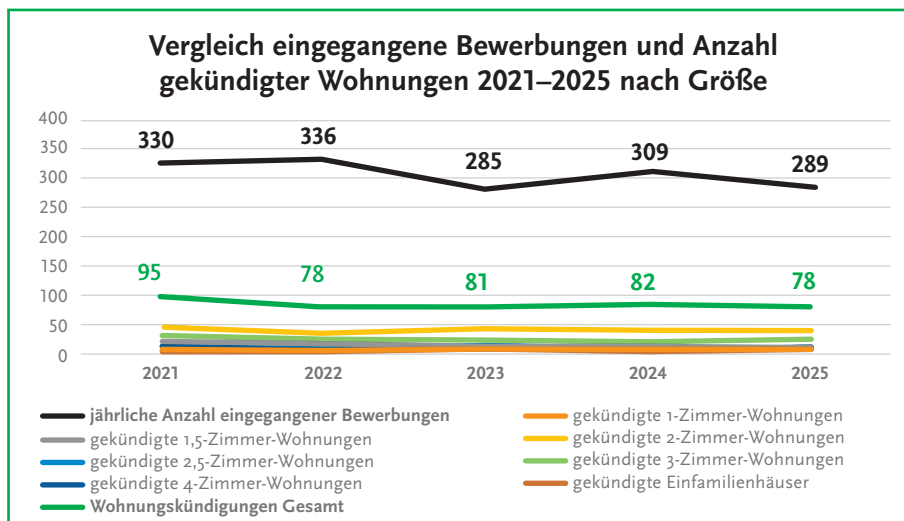
Die Fluktuationsrate 2025 lag zwar mit 5,9 % höher als noch in 2024 blieb jedoch auf niedrigem Niveau.

Geringe Fluktuationsrate



In 2025 wurden von den 1.500 Wohneinheiten insgesamt 78 Wohnungen gekündigt – davon 64 freifinanzierte und 14 öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Die meisten der wieder vermietbaren Wohnungen waren auch in 2025 mit ca. 50 % die 2-Zimmer-Wohnungen. Hingegen gab es in 2025 lediglich zwei gekündigte 4-Zimmer-Wohnungen, die zur Wiedervermietung zur Verfügung standen. Den vielen Bewerbenden auf größere bezahlbare Familienwohnungen konnten wir so auch in 2025 selten ein Angebot machen.

Dem gegenüber standen zu den vielen noch aktiven Bewerbungen aus den Vorjahren in 2025 zusätzlich 289 neue Bewerbungen auf eine Genossenschaftswohnung. Durchschnittlich gehen in etwa 3 bis 4-mal so viele Bewerbungen pro Jahr ein, wie an wieder vermietbaren Wohnungen zur Verfügung stehen.

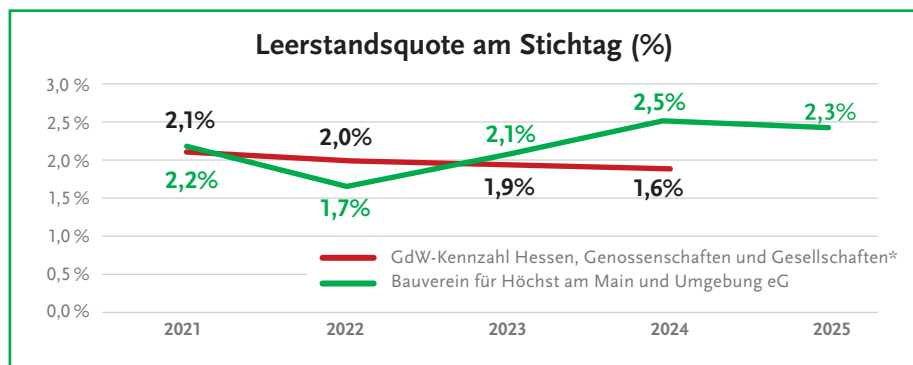


**Mehr Bewerbungen
als freie Wohnungen**

Da das Wohnen bei einer Genossenschaft sicher und preiswert ist, gehen jährlich deutlich mehr Bewerbungen ein, als Genossenschaftswohnungen frei werden. Nicht jedem der unverbindlich aufgenommen Bewerbenden kann ein Wohnungsangebot gemacht werden.

Aufgrund der Beliebtheit unserer Genossenschaftswohnungen konnte die Leerstandsquote trotz Verzögerungen im Vermietungsprozess aufgrund längerer Zeiten für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten weiterhin geringgehalten werden. Die Leerstandsquoten der vergangenen fünf Jahre lag konstant zwischen 1,7% und 2,5%.

Geringe Leerstandsquote



Diese wohnungswirtschaftliche Kennzahl ist jedoch eine reine Stichtagsbetrachtung zum 31.12. eines Jahres.

Die Idee der (freiwilligen) Wohnungsgemeinnützigkeit im nachhaltigen Geschäftsmodell des Vorstandes spielt nach wie vor eine entscheidende Rolle bei der Budgetplanung. Ökonomischer Erfolg steht nicht im Vordergrund, sondern dient in erster Linie der Deckung der laufenden Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie der Deckung der Kosten.

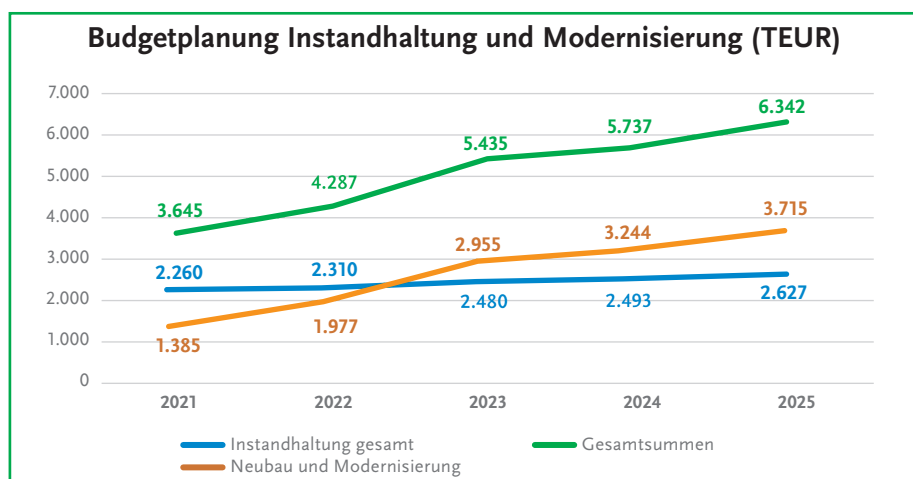
Nachhaltige Genossenschaftsidee

Natürlich müssen auch Genossenschaften Gewinne erwirtschaften. Doch diese Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes oder in den Neubau investiert. Der Erfolg einer Genossenschaft kommt allein den Mitgliedern, die ja selbst die Besitzer sind, zugute.

Für die Modernisierung und den Erhalt des Wohnungsbestandes investiert der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG seit Jahren große Summen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden hierfür insgesamt 6.342 TEUR im Wirtschaftsplan zur Verfügung gestellt und damit entgegen dem Trend nochmals 605 TEUR mehr als noch im Vorjahr. Davon wurden für die gesamte Instandhaltung 2.627 TEUR und in die Modernisierung bzw. den Neubau 3.715 TEUR zur Verfügung gestellt. Zu den aktivierungspflichtigen Modernisierungen gehören neben den Wohnungsmodernisierungen u.a. auch der Tausch der energetisch besseren Fenster.

Budgetplanung Neubau und Modernisierung sowie Instandhaltung



Allein für die Instandhaltung wurden innerhalb der letzten fünf Jahre 2,3 bis 2,6 Mio. Euro veranschlagt. Was zeigt, dass der Instandhaltung des Bestandes trotz immenser Preissteigerung weiterhin ein großer Stellenwert beigemessen wird.

Allein für die laufende Instandhaltung – also alle Reparaturen einschließlich der Materialkosten – wurden in 2025 gut 867 TEUR ausgegeben. Für die außerordentliche Instandhaltung wurden in 2025 insgesamt knapp 1.659 TEUR benötigt, so dass für die gesamte Instandhaltung knapp 2.526 TEUR bzw. gut 96 % des zur Verfügung gestellten Budgets ausgegeben wurden.

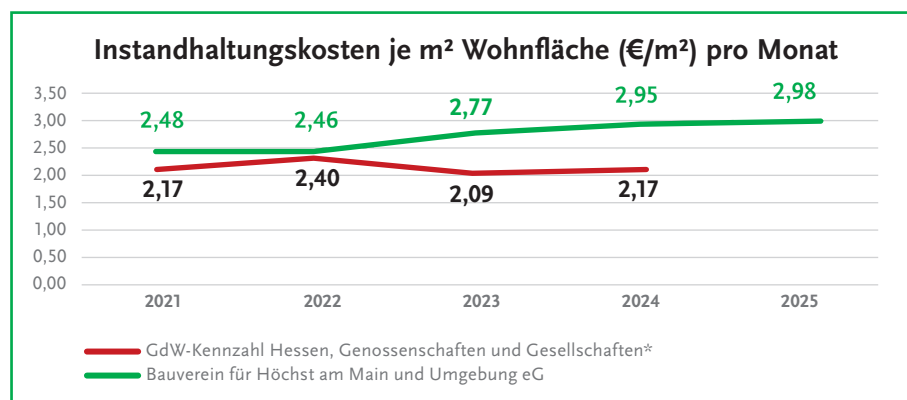
Allein die Mansardendach-Sanierung in der Ferdinand-Hofmann-Str. kostete im 2.Bauabschnitt gut 339 TEUR. Mit knapp 451 TEUR war der 2.Bauabschnitt der Dachsanierung der Seniorenwohnanlage in der Bielefelder Str. 138 sogar noch kostenintensiver. Beide Dachsanierungen werden deshalb in Bauabschnitten ausgeführt. Auch wurde in 2025 die in 2024 begonnene Ertüchtigung der Elektro-Hausanschlussräume in der Hermann-Küster-Str. 58–62 fortgesetzt. Der 2.Bauabschnitt dort kostete knapp 54 TEUR.

Für die Sanierung der Wohnungen im Hochhaus Hermann-Küster-Straße 58–62 wurde auch in 2025 ein Budget in Höhe von 190 TEUR zur Verfügung gestellt. Hiervon wurden jedoch nur knapp 46 TEUR benötigt, da in 2025 nur eine kleinere 2-Zimmer-Wohnung dort gekündigt wurde, die zu sanieren war.

Diese Beispiele zeigen, dass der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG in hohem Maße in die Instandhaltung seines Bestandes zum Wohl seiner Mitglieder investiert.

In 2025 wurde mit 2,98 € pro m² Wohnfläche nochmals etwas mehr als im Vorjahr in die Instandhaltung investiert, diese Kennzahl blieb damit auf sehr hohem Niveau. Vergewenigt man sich nochmals die durchschnittliche Wohnungsmiete in Höhe von 6,34 Euro je m² Wohnfläche, so wurden hiervon gut 47 % in die Instandhaltung des Bestandes investiert.

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche

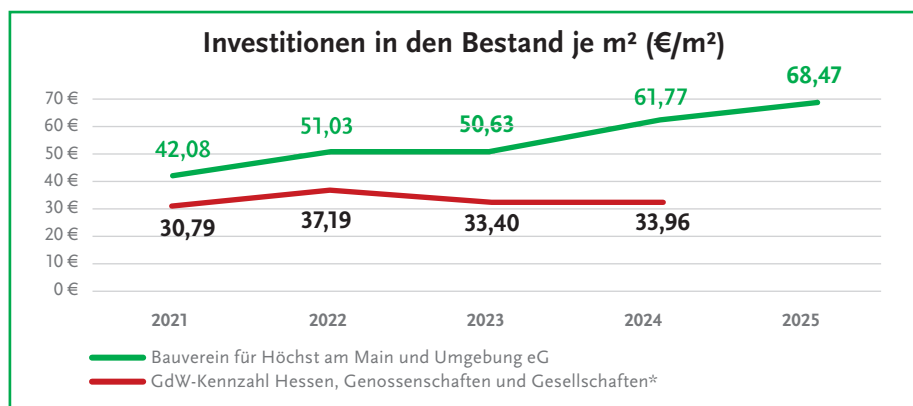


* GdW-Kennzahlen Hessen für 2025 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Hohe Investitionen in den Bestand

Auch die wohnungswirtschaftliche Kennzahl der Investition in den Bestand je m² Wohnfläche des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG zeigt im Fünfjahresvergleich die konstant hohen Aufwendungen unserer Genossenschaft. In 2025 wurden sogar knapp 63 % mehr als im Vergleich zu 2021 investiert.

Zum Vergleich wurden z.B. in 2024 bei anderen Wohnungsgesellschaften des GdW in Hessen lediglich 33,96 € pro m² Wohnfläche in den Bestand investiert. Dies entsprach gerade einmal ca. 55 % der Investitionen des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG im gleichen Geschäftsjahr für die Instandhaltung und Modernisierung.



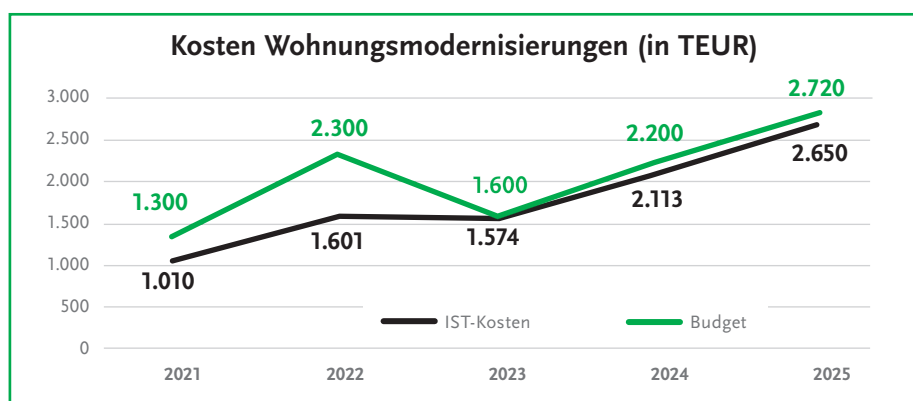
Ziel war und ist eben nicht die maximale Rendite, sondern die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum für unsere Mitglieder.

Überschüsse gehen überwiegend in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes oder, wenn möglich, in den Neubau, und ein kleiner Teil wird ausgeschüttet an die Mitglieder.

Für das Wohnungsmodernisierungskonzept der Baujahre 1951–1960, 1961–1969 sowie der Altbauwohnungen der 1920er Jahre inklusive der zu modernisierenden Einfamilienhäuser stellte der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG in 2025 ein Budget in Höhe von gut 2,7 Mio. Euro im Wirtschaftsplan zur Verfügung.

In 2025 wurden hiervon gut 97 % bzw. knapp 2,7 Mio. Euro des Budgets für die Wohnungsmodernisierung benötigt.

Wohnungs- modernisierungen

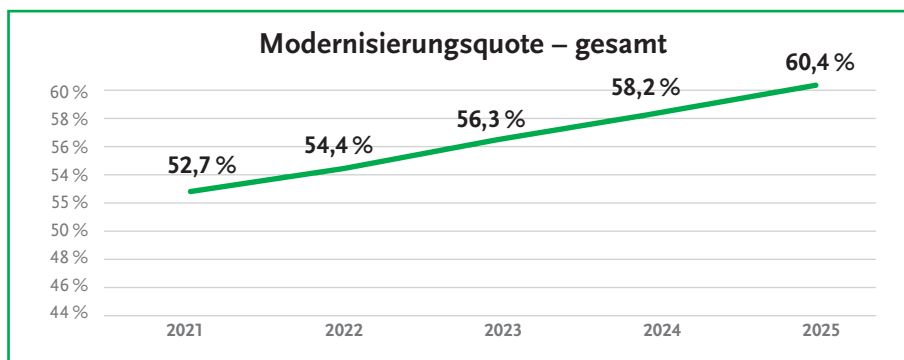


Zusätzlich zu den knapp 2,7 Mio. Euro für die Wohnungsmodernisierungen wurden in 2025 knapp 154 TEUR in neue Mülltonnenstandplätze und knapp 270 TEUR in neue Fenster und Rollläden im Bestand bei Mieterwechsel investiert. Die Kosten der Vorplanungen für die energetische Modernisierung und Aufstockung der Hermann-Küster-Str. 2–8 betrugen in 2025 knapp 98 TEUR. Zudem wurde in die Kellerdeckendämmung im Chattenweg 1–1c gut 41 TEUR investiert.

Insgesamt investierte der Bauverein damit in 2025 gut 3,2 Mio. Euro an Fremdleistungen in die Modernisierung und den Neubau.

Wohnungsmodernisierungen erfolgen nur bei Mieterwechseln, so dass die tatsächlichen Kosten in den jeweiligen Geschäftsjahren sehr unterschiedlich ausfallen, wie in der obigen Darstellung bei den Ist-Kosten deutlich wird.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 22 Wohnungen gekündigt, die zu modernisieren waren – davon 3 Einfamilienhäuser des Altbaubestandes der 1920er Jahre.



**Modernisierungsquote
insgesamt**

Die Modernisierungsquote in Bezug auf die bei Start des Modernisierungsprogrammes insgesamt 854 zu modernisierenden Wohnungen (ohne Ferdinand-Hofmann-Str. 75–81 und Einfamilienhäuser) stieg damit Ende 2025 auf gut 60 %.

Die höchste Modernisierungsquote mit knapp 73 % wurde bis Ende 2025 bei den Wohnungen der Baujahre 1951–1960 erreicht. Mit diesen Wohnungen am Paul-Kirchhof-Platz, der Hugo-Kallenbach- und der Edenkobener Straße wurde in 2006 mit dem Wohnungsmodernisierungsprogramm begonnen. Knapp 52 % aller Altbauwohnungen der 1920er Jahre und gut 58 % der Wohnungen in der Hermann-Küster-Straße wurden auch bereits modernisiert. Seit 2021 werden auch die Einfamilienhäuser des Altbaubestandes modernisiert. Hier beträgt die Modernisierungsquote auch bereits knapp 12 %, wenn auch noch nicht alle Modernisierungen der zuletzt gekündigten Einfamilienhäuser abgeschlossen sind.

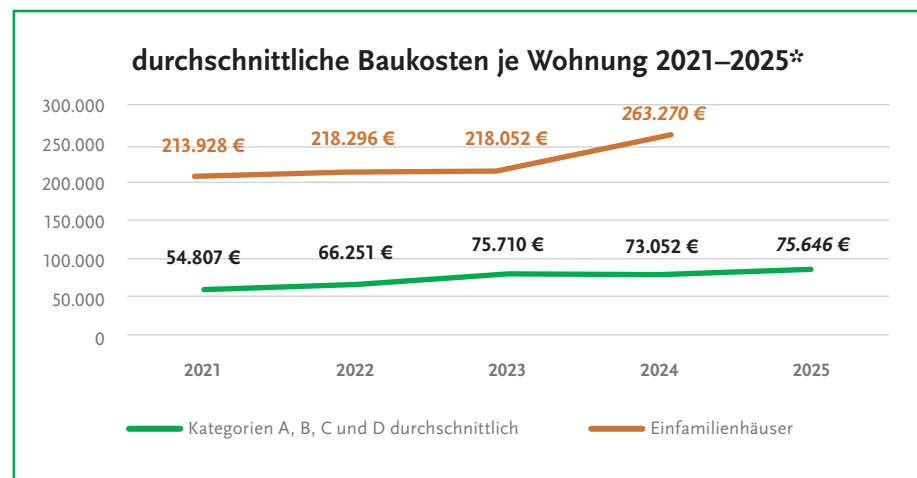
Ziel der Modernisierungen ist eine nachhaltig bessere Vermietbarkeit des alten Wohnungsbestandes.

Durchschnittliche Baukosten der Modernisierungen extrem gestiegen

Die Baukosten der Modernisierungen sind je nach Größe und individuellem Zustand der zu modernisierenden Wohnung und Einfamilienhäuser sehr unterschiedlich.

Drei der in 2025 gekündigten Wohnungen sind zum Redaktionsschluss zwar noch nicht fertiggestellt, berücksichtigt man nur die 16 schlussgerechneten Wohnungen, so liegen die durchschnittlichen Baukosten je Wohnung bei gut 75,6 TEUR und blieben damit seit 2023 in etwa konstant. Die durchschnittlichen Baukosten je Wohnung sind jedoch im Fünfjahresvergleich (2021–2025) um gut 38 % gestiegen.

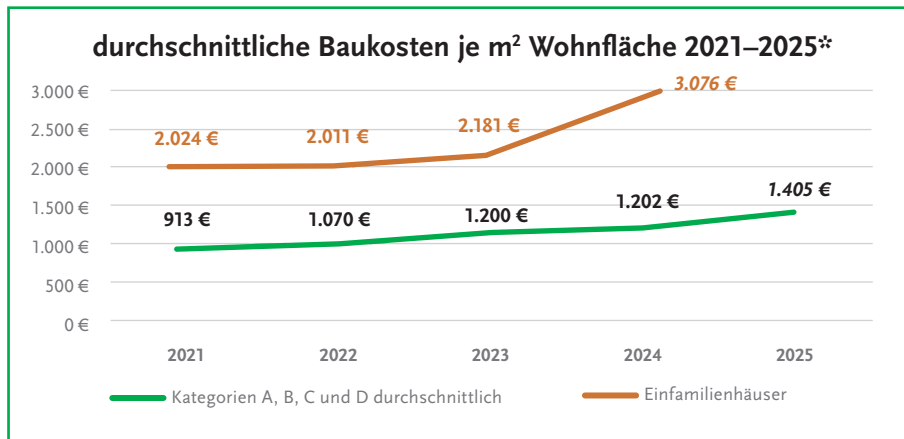
Konnten die Kosten für die Modernisierungen der Einfamilienhäuser in den letzten drei Jahren noch recht konstant gehalten werden, zeichnet sich jedoch eine deutliche Erhöhung der Modernisierungskosten der in 2024 und 2025 gekündigten Einfamilienhäuser ab. Berücksichtigt man bei den durchschnittlichen Baukosten auch die noch nicht fertiggestellten Einfamilienhäuser auf Grundlage des Beauftragungsstandes, so zeichnet sich eine Erhöhung von ca. 20 % ab. Dies liegt aber insbesondere am Zustand eines der Einfamilienhäuser (Beauftragungsstand ca. 390 TEUR).



Die durchschnittlichen Baukosten je m² Wohnfläche für die Modernisierung der Wohnungen betrugen in 2025 ca. 1.405 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das entsprach einer Preissteigerung gegenüber den Kosten der in 2024 gekündigten Wohnungen von knapp 17 %.

Die immensen Kosten für die Modernisierung des einen in 2024 gekündigten Einfamilienhauses lässt auch die durchschnittlichen Baukosten je m² Wohnfläche für die Modernisierung der Einfamilienhäuser mit ca. 3.076 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche extrem ansteigen.

* Kosten in 2025 z. T. noch nicht schlussgerechnet.



Im Fünfjahresvergleich (2021–2025) sind die durchschnittlichen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche für die Wohnungen damit um knapp 54 % gestiegen. Die durchschnittlichen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche für die Einfamilienhäuser sind im gleichen Zeitraum ebenfalls um knapp 52 % gestiegen. Das deckt sich auch in etwa mit den Auswertungen des GdW.

Bei der Modernisierung der Wohnungen werden insbesondere alle Versorgungsleitungen inklusive der Steigleitungen ausgetauscht. Auch werden die Bäder und Küchen der Wohnungen komplett erneuert und die Wohnungen erhalten neue Wand- und Bodenbeläge. Zudem werden i.d.R. die Türen erneuert und zudem auch bei allen bereits modernisierten Wohnungen neue Fenster und Rollläden seit Ende 2023 eingebaut.

Umfangreiche Modernisierungen

Aufgrund der enormen Preissteigerungen nicht nur bei den Wohnungsmodernisierungen sondern auch bei der Instandhaltung mussten in 2025 die Mietpreise bei den freifinanzierten Wohnungen nach langer Zeit ohne allgemeine Mieterhöhungen der Preisentwicklung angepasst werden, um die Instandhaltung auch weiterhin auf hohem Niveau finanzieren zu können. Im Durchschnitt lag die Mieterhöhung der freifinanzierten Wohnungen bei 10 % und damit deutlich unter der allgemeinen Preissteigerung.

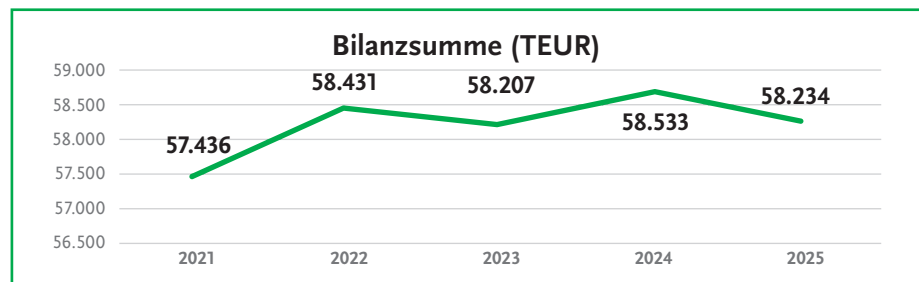
Zweck der Genossenschaft ist und war die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.

Das Augenmerk liegt hierbei auf einer geordneten Vermögens- und Finanzlage, sodass die Zahlungsfähigkeit gesichert bleibt und sich aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung auch jederzeit ausreichende Liquidität ergibt.

Geordnete Finanz- und Vermögenslage

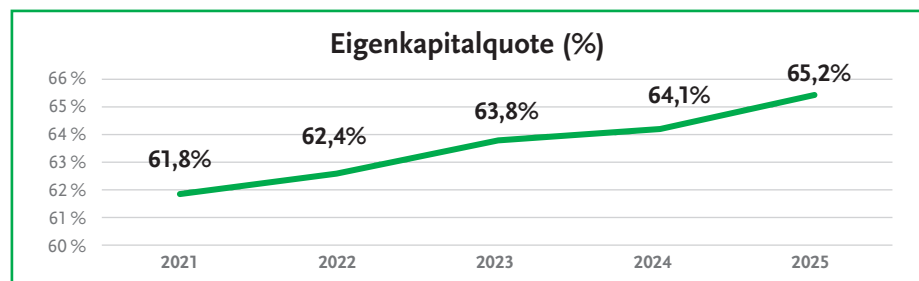
* Kosten in 2025 z. T. noch nicht schlussgerechnet.

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2025 58.234 TEUR und liegt damit auf konstantem Niveau seit 2022.



Dies zeigt sich auch an der konstant hohen Eigenkapitalquote. Diese konnte in 2025 auf nunmehr 65,2 % gesteigert werden.

**Hohe
Eigenkapitalquote**



Einige Beispiele für Wohnungsmodernisierungen, Neubau und Instandhaltungsmaßnahmen in 2025



Modernisierung Elektroanschlüsse
Hermann-Küster-Str. 58–62 – 2. BA
Kosten in 2025: ca. 54 TEUR



Mansardendachsanierung Ferdinand-Hofmann-Str. – 2. BA
Kosten in 2025: ca. 339 TEUR



Dachsanierung
Senioren-
wohnanlage
Bielefelder
Str. 138 – 2. BA
Kosten in 2025:
ca. 451 TEUR



Modernisierung Einfamilienhaus 1920er-Jahre
ca. 199 TEUR – ca. 1.970 € pro m²



Modernisierung Altbauwohnung 1920er-Jahre
Durchschnittlich gut 80 TEUR –
rund 1.440 € pro m² WF

Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr 2025

Beim Mitgliederbestand und der Anzahl der Geschäftsanteile haben sich im Berichtsjahr folgende Veränderungen ergeben:

Mitgliederbestand am 01.01.2025	1.820 Mitglieder mit	20.525 Anteilen
Abgang durch Tod früherer Jahre	4 Mitglieder mit	27 Anteilen
korrigierter Bestand 01.01.2025	1.816 Mitglieder mit	20.498 Anteilen
Zugang durch Neueintritte und weitere Anteile	90 Mitglieder mit	1.027 Anteilen
Abgänge	84 Mitglieder mit	1.025 Anteilen
Bestand am 31.12.2025	1.822 Mitglieder mit	20.500 Anteilen
In den Zugängen sind enthalten:		
Neuaufnahmen und weitere Anteile	81 Mitglieder mit	875 Anteilen
Übertragungen	9 Mitglieder mit	152 Anteilen
	90 Mitglieder mit	1.027 Anteilen
Die Abgänge setzten sich zusammen:		
durch Tod	33 Mitglieder mit	339 Anteilen
durch Kündigung und Teilkündigung	43 Mitglieder mit	601 Anteilen
durch Übertragung und Teilübertragung	3 Mitglieder mit	36 Anteilen
durch Ausschluss	5 Mitglieder mit	49 Anteilen
	84 Mitglieder mit	1.025 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 3.875,00 EUR verringert.

Die rückständigen fälligen Zahlungen auf bereits gezeichnete Geschäftsanteile betragen am 31.12.2025 0,00 EUR.

Die Höhe eines Geschäftsanteiles beträgt 155,00 EUR. Jedes Mitglied ist verpflichtet, fünf mitgliedschaftsbegründende Anteile zu übernehmen. Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

Die **Betreuung der Mitglieder** der Genossenschaft durch die gewählten Organe erfolgte im abgelaufenen Berichtszeitraum in einem angemessenen Umfang. Zur Information der Mitglieder gibt die Genossenschaft im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit eine **eigene Mitgliederzeitschrift**, „**Die Siedlung**“, heraus. Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wird unverändert Aufmerksamkeit gewidmet.

Bestandsangaben zum 31.12.2025

Der von der Genossenschaft verwaltete eigene Immobilienbestand ist untenstehender Tabelle zu entnehmen.

Hinzu kommen die eigengenutzte Einheit Sindlinger Bahnstraße 159–161 mit 1.160,09 m² Nutzfläche (Altbau 480,70 m² und Neubau Büro 679,39 m²) sowie 10 eigengenutzte Parkplätze auf dem Obergeschoss des Parkdecks Edenkobener Straße 3–5.

Wohnungen/Einfamilienhäuser						Garagen/Stellplätze
	Gesamt	davon			Gesamt Wohnfläche m²	Garagen = G Tiefgaragenplätze = TG Parkplätze = Pp Stapelparker = Stapel
		Altbau		Sozial- bindung		
			davon Einfamilien- häuser			
Richard-Weidlich-Platz	37	37	–	–	2.626,97	–
Ferdinand-Hofmann-Straße	160	119	56	–	11.895,86	18 G, 29 Pp
Sindlinger Bahnstraße	73	54	26	16	5.414,98	40 G
Neulandstraße	70	70	24	–	5.174,33	4 G
Edenkobener Straße	129	19	12	–	6.353,75	9 G, 12 TG
Paul-Kirchhof-Platz	107	–	–	1	6.681,30	46 G, 59 Pp
Hermann-Küster-Straße	489	–	–	72	31.384,40	267 TG, 96 Pp
Hugo-Kallenbach-Straße	138	–	–	1	7.975,25	64 G, 16 TG
Engelsruhe	70	–	–	40	4.517,96	30 TG, 38 Pp
Chattenweg	60	–	–	36	3.770,73	25 TG, 3 Pp
Bielefelder Straße	56	–	–	56	2.813,66	7 Pp
Huthmacher Straße	58	–	–	55	2.795,32	2 Pp
Heussleinstraße	13	–	–	13	757,96	5 Stapel
Antoniterweg/Sulzbach	12	–	–	12	1.021,84	2 G, 12 Pp
Gotenstraße	28	–	–	–	2.348,40	42 TG
Gesamt	1.500	299	118	302	95.532,71	183 G, 246 Pp, 5 Stapel, 392 TG

		Gewerbe	
		Gesamt	Gesamtnutzfläche m ²
Richard-Weidlich-Platz	Altbau	7	399,02
Ferdinand-Hofmann-Straße	KFZ-Werkstatt	1	207,98
Sindlinger Bahnstraße	127a und b	1	266,71
Edenkobener Straße	Seniorenclub	1	67,48
Hermann-Küster-Straße	Kiosk	1	45,36
Hugo-Kallenbach-Straße	Ladenzeile	10	1.161,67
Gesamt		21	2.148,22

Vorstand und Mitarbeiter(innen) der Genossenschaft

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2025 aus zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern.

Der Personalbestand im kaufmännischen sowie technischen/gewerblichen Bereich (Voll- und Teilzeitbeschäftigte, ohne Aushilfen) stellt sich **im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich** wie folgt dar:

Kaufmännische Verwaltung	12 Angestellte
Technische Verwaltung	2 technische Angestellte
Regiebetrieb	4 Maler
	1 Installateur
	1 Elektriker
Wohnungsbetreuung	4 Hausmeister
Insgesamt	24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Personalbestand der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Die Veränderung im Personalbestand der kaufmännischen Verwaltung resultiert aus der Inanspruchnahme von Elternzeit durch eine Mitarbeiterin.

Der einsetzende demografische Wandel in der Gesellschaft ist auch im Personalbestand der Genossenschaft angekommen. Im Jahr 2025 verabschiedeten sich eine Mitarbeiterin aus der kaufmännischen Verwaltung sowie der technische Leiter in den Ruhestand. Aufgrund des in vielen Branchen anhaltend hohen Fachkräftemangels bleibt die Personalsuche auch in der Genossenschaft weiterhin herausfordernd. Nach einem intensiven und qualitätsorientierten Auswahlverfahren im aktuell herausfordernden Fachkräftemarkt wurde die technische Leitung Anfang 2026 erfolgreich neu besetzt.

Langjährige Fachexpertise und Unternehmensverbundenheit sind tragende Säulen unserer Arbeit. Daher freut es uns besonders, im vergangenen Geschäftsjahr zwei Mitarbeitende für ihre 10- und 20-jährige Betriebszugehörigkeit in der kaufmännischen und technischen Verwaltung ehren zu dürfen. Ihr kontinuierliches Engagement war in den vergangenen Jahrzehnten ein wesentlicher Faktor für unseren gemeinsamen Erfolg.

Wir danken den beiden Jubilaren sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich für ihr großes Engagement und ihren wertvollen Beitrag zum Erfolg des vergangenen Geschäftsjahres. Ihre täglich hohe Leistungsbereitschaft und ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft sind der entscheidende Antrieb für die erfolgreiche Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.



Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die **wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse** im Geschäftsjahr 2025 zufriedenstellend waren.

Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist geordnet. Das **Eigenkapital** zum 31.12.2025 beträgt 37.989,9 TEUR und führt zu einer **Eigenkapitalquote** von rund 65,2%. Vermögens- und Kapitalstruktur sind nach wie vor ausgewogen.

Die **Finanzlage** ist geordnet und in ihrer Struktur ebenfalls ausgewogen. Die **Zahlungsbereitschaft** war zu jedem Zeitpunkt gesichert. Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Liquidität und ist auch zukünftig in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen termingerecht zu erfüllen.

Die **Ertragslage** der Genossenschaft wird maßgeblich durch den Bereich der Hausbewirtschaftung beeinflusst. Die Ertragskraft der Genossenschaft gewährleistet weiterhin die Realisierung des satzungsmäßigen Ziels der bedarfsgerechten Versorgung der Mitglieder mit gutem Wohnraum zu angemessenen Nutzungsentgelten. Außerdem unterstützt die konsequente Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit insbesondere bei Mieterwechseln die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes. Für 2025 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 128,0 TEUR. Dieser ermöglicht eine Dividendenausschüttung (siehe Vorschlag zur Gewinnverwendung auf Seite 20) an die Mitglieder. Die **Rentabilität** im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 war gegeben.

Für die Genossenschaft waren für 2025 keine bestandsgefährdenden Risiken und Entwicklungsbeeinträchtigungen erkennbar. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen.

Eine **vertikale Bilanzstrukturanalyse** für 2025 ergibt folgendes Bild:

Bilanzstrukturanalyse

I. Vermögensstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	49.422,1	84,9	48.295,7	82,5	1.126,4	2,3
Finanzanlagen	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
A) Anlagevermögen	49.423,2	84,9	48.296,8	82,5	1.126,4	2,3
Vorräte und noch nicht abgerechnete Leistungen	3.143,1	5,4	3.253,4	5,6	−110,3	−3,4
Sonstiges Umlaufvermögen	5.661,9	9,7	6.979,9	11,9	−1.318,0	−18,9
B) Umlaufvermögen	8.805,0	15,1	10.233,3	17,5	−1.428,3	−14,0
C) Abgrenzungsposten	5,8	0,0	3,0	0,0	2,8	93,3
Gesamtvermögen	58.234,0	100,0	58.533,1	100,0	−299,1	−0,5

./. Fremdmittel (einschließlich Rückstellungen, pRAP)	−20.244,1	−20.988,5
= Reinvermögen	37.989,9	37.544,6
./. Reinvermögen am Jahresanfang	37.544,6	37.140,1
= Vermögenszuwachs	445,3	404,5

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen



2. Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.313,1	5,7	3.275,7	5,6	37,4	1,1
Rücklagen	34.548,8	59,3	34.142,9	58,3	405,9	1,2
Bilanzgewinn	128,0	0,2	126,0	0,2	2,0	1,6
A) Bilanzmäßiges Eigenkapital	37.989,9	65,2	37.544,6	64,1	445,3	1,2
Langfristige Rückstellungen	2.273,1	3,9	2.283,0	3,9	–9,9	–0,4
Kurzfristige Rückstellungen	441,4	0,8	916,5	1,6	–475,1	–51,8
B) Rückstellungen	2.714,5	4,7	3.199,5	5,5	–485,0	–15,2
Langfristige Verbindlichkeiten	12.951,8	22,2	13.473,6	23,0	–521,8	–3,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.537,0	7,8	4.281,1	7,3	255,9	6,0
C) Verbindlichkeiten	17.488,8	30,0	17.754,7	30,3	–265,9	–1,5
D) Abgrenzungsposten	40,8	0,1	34,3	0,1	6,5	19,0
Gesamtkapital	58.234,0	100,0	58.533,1	100,0	–299,1	–0,5

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Aufgrund des ausgewiesenen Geschäftsergebnisses 2025 schlägt der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den **Bilanzgewinn in Höhe von**

128.000,00 Euro

für eine

**Dividendenzahlung auf die am 01.01.2025
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben gemäß
§ 41 der Satzung in Höhe von 4 %**

zu verwenden. Ein verbleibender Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2026 in die freie Rücklage eingestellt.

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat in vielen Arbeitsgesprächen und gemeinsamen Sitzungen.

Darüber hinaus danken wir allen, die unsere genossenschaftliche Arbeit unterstützt haben.

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2025

In Wahrnehmung der durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung durch den Vorstand der Wohnungsgenossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr überwacht.

Der Vorstand des Bauvereins hat den Aufsichtsrat früh- und rechtzeitig und mit der gebotenen Ausführlichkeit über die Geschäftsentwicklung und die strategischen Fragestellungen unterrichtet. Der Aufsichtsrat nutzt ein strukturiertes Berichtssystem, das sicherstellt, dass regelmäßig über alle relevanten Bereiche der Genossenschaft anhand von Kennziffern, aber auch auf Basis von schriftlichen Ausführungen berichtet wird.

Die gemäß Gesetz, § 28 der Satzung und Geschäftsordnung zustimmungsbedürftigen Geschäftsvorfälle hat der Vorstand dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Aufsichtsrat genehmigte nach eingehenden Beratungen die vom Vorstand vorgelegte Budget- und Investitionsplanung.

Darüber hinaus stand der Aufsichtsratsvorsitzende in einem engen Informations- und Gedankenaustausch mit dem Vorstand.

Insgesamt sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand fanden im Geschäftsjahr 2025 entweder als Präsenz- und/oder Hybridtermine statt.

Der Bauausschuss tagte im letzten Geschäftsjahr zweimal, der Prüfungsausschuss viermal.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates, in Abwesenheit des Vorstandes, wurden der Vorsitzende des Aufsichtsrates, der Schriftführer und die jeweiligen Stellvertreter nach § 24 Absatz 8 der Satzung in ihren Ämtern bestätigt bzw. es kam zu Änderungen beim Schriftführer und beim stellvertretenden Schriftführer.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2025, den Anhang und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns hat der Prüfungsausschuss in vier Sitzungen geprüft. Der Aufsichtsrat als Feststellungsorgan bestätigt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Über die sorgfältigen Prüfungen sowie den Inhalt und die Ergebnisse wurde im Gesamtaufichtsrat berichtet.

Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Jahresüberschusses schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Mitgliederversammlung diesen zu genehmigen.

Die Mitgliederversammlung bleibt weiterhin dafür zuständig, über die Verwendung des Jahresüberschusses/Bilanzgewinns sowie über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats zu entscheiden.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. hat den Jahresabschluss 2024, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsprüfung geprüft und uneingeschränkt

bestätigt. Eine detaillierte Berichterstattung des Prüfers erfolgte in einer gemeinsamen Sitzung. Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung über das Prüfungsergebnis berichten.

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Michael Griebel, Dr. Markus Marszolek und Armin Ningelgen haben sich bereit erklärt, für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung zu stehen. Die Wiederwahl der ausscheidenden Mitglieder des Aufsichtsrates ist zulässig.

Besonderer Dank gilt den Vorstandsmitgliedern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauvereins. Erneut haben sie bewiesen, dass sie sich mit überdurchschnittlichem Einsatz für das Unternehmen und die Mitglieder engagieren. Dafür danken wir ihnen herzlich!

Danken möchten wir auch den Mitgliedern unserer Genossenschaft für das dem Bauverein entgegengebrachte Vertrauen.

Frankfurt-Sindlingen, den 30. April 2026

Manfred Ruhs
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.699,07	5.120,15
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.418.088,79		45.451.027,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.757.755,93		1.837.922,65
Grundstücke ohne Bauten	378.560,60		378.560,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92,03		92,03
Technische Anlagen und Maschinen	10.860,40		12.592,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.907,78		96.577,53
Anlagen im Bau	449.671,83		343.997,03
Bauvorbereitungskosten	267.441,73		169.761,91
		49.420.379,09	48.290.531,52
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		49.423.178,16	48.296.751,67
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.048.205,92		3.165.068,16
Andere Vorräte	94.852,94		88.287,85
		3.143.058,86	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	74.468,45		124.256,23
Sonstige Vermögensgegenstände	2.015.423,09		2.699.190,63
		2.089.891,54	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.572.085,65	4.156.426,72
Umlaufvermögen insgesamt		8.805.036,05	10.233.229,59
<u>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.754,75	3.072,67
BILANZSUMME		58.233.968,96	58.533.053,93

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	129.580,00		94.240,00
der verbleibenden Mitglieder	3.177.500,00		3.181.375,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.045,00		0,00
[Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR; Vorjahr (V)) 0,00 EUR]		3.313.125,00	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.190.200,00		4.136.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 53.400,00 EUR; (V) 51.000,00 EUR)			
Freie Rücklage	30.358.555,32	34.548.755,32	30.006.136,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 352.248,32 EUR; (V) 325.610,71 EUR)			
und aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 171,00 EUR; (V) 1.357,00 EUR)			
Jahresüberschuss	533.648,32		502.610,71
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	405.648,32		376.610,71
Bilanzgewinn		128.000,00	126.000,00
Eigenkapital insgesamt		37.989.880,32	37.544.551,00
<u>Rückstellungen</u>			
Rückstellungen für Pensionen	2.243.399,00		2.223.540,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Schönheitsinstandhaltung	29.684,58		59.427,09
Sonstige Rückstellungen	441.457,39		916.522,00
		2.714.540,97	
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.557.667,81		9.970.521,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.394.105,46		3.503.065,37
Erhaltene Anzahlungen	3.249.004,15		2.930.436,68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.986,25		14.451,57
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.184.244,08		1.219.990,77
Sonstige Verbindlichkeiten	83.788,50		116.254,19
davon aus Steuern 13.045,51 EUR; (V) 38.091,81 EUR)		17.488.796,25	
<u>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		40.751,42	34.293,89
BILANZSUMME		58.233.968,96	58.533.053,93

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		10.712.895,91	10.178.745,27
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		–116.862,24	251.814,42
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.945,09	37.164,64
Sonstige betriebliche Erträge		185.650,93	175.530,25
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		5.442.492,91	5.363.602,05
Rohergebnis		5.377.136,78	5.279.652,53
Personalaufwand Löhne und Gehälter	1.382.012,16		1.390.313,93
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 109.570,92 EUR; VJ 191.897,19 EUR)	436.989,07	1.819.001,23	498.652,01
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.168.698,15	1.996.017,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		458.720,17	417.538,60
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66,00		66,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung von Rückstellungen 14.206,00 EUR; VJ 0,00 EUR)	74.792,02	74.858,02	112.699,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 0,00 EUR; VJ 12.093,00 EUR)		272.852,56	295.776,49
Steuern von Einkommen und Ertrag		980,60	11.706,74
Ergebnis nach Steuern		731.742,09	782.413,26
Sonstige Steuern		198.093,77	279.802,55
Jahresüberschuss		533.648,32	502.610,71
Einstellung in Ergebnissrücklagen		405.648,32	376.610,71
BILANZGEWINN		128.000,00	126.000,00

Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister unter Nr. 654 beim Amtsgericht der Stadt Frankfurt am Main. Sitz der Genossenschaft ist 65931 Frankfurt am Main, Sindlinger Bahnstraße 159–161. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Bilanzierung von Anschaffungs-/Herstellungskosten des Anlagevermögens erfolgte gem. § 255 Abs. 1 und Abs. 2 HGB.

Herstellungskosten sind danach Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen.

Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten, während der Bauzeit anfallende Fremdzinsen und Grundsteuern. Fremdzinsen und Grundsteuern sind im Geschäftsjahr nicht angefallen, da keine Neubaumaßnahmen durchgeführt wurden.

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

- Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden auf der Grundlage der Restnutzungsdauer abgeschrieben.
Dabei wurde folgende Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt:
Wohngebäude 80 bzw. 50 Jahre, Werkstätten 50 Jahre, Läden 40 Jahre, Garagen 33 bzw. 20 Jahre, Abstellplätze 10 Jahre, eigengenutzte Gebäude 33 Jahre und Außenanlagen 15 bzw. 10 Jahre.

- Im Zusammenhang mit aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen (Erweiterungen, über den ursprünglichen Zustand hinausgehende Verbesserungen) erfolgte die Abschreibung entsprechend der Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude. Für modernisierte Einfamilienhäuser wird eine Nutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt.
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Maschinen und Anlagen sowie immaterielle Vermögensgegenstände wurden auf der Grundlage der voraussichtlichen Nutzungsdauer (3 bis 13 Jahre) abgeschrieben.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer abgeschrieben.

Kleinwerkzeuge wurden bis zu einem Wert von 250,00 EUR (netto) als Verbrauchsmaterial erfasst.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten die mit den Nutzern noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Diese setzen sich aus Fremdkosten (bewertet zu Anschaffungs-/Herstellungskosten) und eigenen verrechneten Leistungen zusammen.

Die Bewertung der **anderen Vorräte** erfolgte zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode.

Bei den **Forderungen** einschließlich der **sonstigen Vermögensgegenstände** wird den erkennbaren Risiken durch Abschreibungen Rechnung getragen. Im Geschäftsjahr sind Abschreibungen für Mietforderungen in Höhe von 101.376,58 EUR (im VJ 60.797,44 EUR) angefallen.

Bei den „**Anderen Rechnungsabgrenzungsposten**“ sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Im Geschäftsjahr 2025 sind Ausgaben in Höhe von 5.754,75 EUR (im VJ 3.072,67 EUR) für die Geschäftsjahre 2026 bis 2028 angefallen.

Rücklagen

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen die Dotierung der Rücklagen wie folgt beschlossen:

Freie Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2025	30.006.136,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung	352.248,32
Einstellung des unverteiltten Bilanzgewinns (Restbetrag) gem. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 16.06.2025	171,00
Stand 31.12.2025	30.358.555,32

Gesetzliche Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2025	4.136.800,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss	53.400,00
Stand 31.12.2025	4.190.200,00

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 128.000,00 EUR auf die am 01.01.2025 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 3.181.375,00 EUR eine 4%ige Dividende auszuschütten. Der Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2026 in die freie Rücklage eingestellt.

Rückstellungen

Die Berechnung der **Pensionsrückstellungen** erfolgte nach der modifizierten Teilwertmethode unter Beachtung der Richttafeln 2018 von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Damit kam ein Zinsfuß (Durchschnitt 10 Jahre) von 2,06 % zum Ansatz. Als Gehaltstrend wurden 2,0 %, als Rententrend 2,0 % und als Fluktuation 5,9 % zugrunde gelegt. Außerdem erfolgte eine Vergleichsrechnung bei sonst gleichbleibenden Parametern mit einem Zinsfuß (Durchschnitt 7 Jahre) von 2,22 %.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein negativer Unterschiedsbetrag von –55.793,00 EUR.

Nach der vorläufig berechneten steuerlichen Gewinn- und Verlustrechnung waren unter Berücksichtigung der in 2025 bereits geleisteten Vorauszahlungen für Körperschaftssteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer keine **Steuerrückstellungen** zu bilden.

Rückstellungen für Schönheitsinstandhaltung wurden beibehalten und werden bestimmungsgemäß verwendet, Zuführungen erfolgen nicht. Die Rückstellungen betreffen die Seniorenwohnanlage in der Bielefelder Straße 138.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Ermittlung der Rückstellungen für Dienstjubiläen erfolgte nach finanzmathematischen Grundsätzen unter Anwendung eines Pauschalwertverfahrens. Die Bewertung berücksichtigt die individuellen Zeiträume bis zum Erreichen der Jubiläen von 10, 25 und 40 Jahren für jeden einzelnen Mitarbeitenden. Für die Berechnung kamen die Richttafeln 2018 von Prof. Dr. Klaus Heubeck und eine Fluktuationsrate von 5,9 % zur Anwendung. Die Abzinsung erfolgte gem. § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen Restlaufzeit bis zum Jubiläumseignis. Hierbei wurden die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre angewandt. Diese lagen am Abschlussstichtag in einer Spanne zwischen 1,84 % und 2,22 %.

Die Restlaufzeit der Rückstellungen liegt, mit Ausnahme der Jubiläumsrückstellungen, unter einem Jahr.



Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen

	EUR
Verwaltungsaufwendungen	117.000,00
Prozesskosten und Mietrückstände	4.000,00
Prüfungskosten	72.000,00
Hausbewirtschaftung	146.990,39
Unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	60.000,00
Beratung	23.300,00
Jubiläumsrückstellungen	4.917,00
Urlaubsrückstellung	13.250,00
Gesamt	441.457,39

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum jeweiligen Erfüllungswert bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite vorausempfangene Mieten und Pachten für 2026 ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens – siehe Seite 32.
2. In der Position **unfertige Leistungen** sind 3.048.205,92 EUR (V) 3.165.068,16 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position **sonstige Vermögensgegenstände** sind Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, nicht enthalten. Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 ist hier ein Festgeld bei der Frankfurter Volksbank Rhein-Main eG in Höhe von 1.500.000,00 EUR bilanziert.
4. In den **Verbindlichkeiten** sind Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, nicht enthalten.
5. Gemäß § 274a Nr. 4 HGB wurde von der Befreiung der Vorschrift zur bilanziellen Abgrenzung latenter Steuern gem. § 274 HGB Gebrauch gemacht.
6. Die Restlaufzeit der in der Bilanz ausgewiesenen Forderung liegt unter einem Jahr.

Entwicklung des Anlagevermögens 2025							
		Anfang GJ	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchun- gen (+/-)	Abschrei- bungen GJ	Ende GJ
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	AK/HK	77.847,53	0,00	0,00	0,00	0,00	77.847,53
	Afa	72.727,38	0,00	0,00	0,00	3.421,08	76.148,46
	Buchwert	5.120,15	0,00	0,00	0,00	0,00	1.699,07
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	AK/HK	88.630.147,40	2.484.893,00	0,00	538.091,58	0,00	91.653.131,98
	Afa	43.179.120,11	0,00	0,00	0,00	2.055.923,08	45.235.043,19
	Buchwert	45.451.027,29	0,00	0,00	538.091,58	0,00	46.418.088,79
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	AK/HK	4.049.904,28	0,00	0,00	0,00	0,00	4.049.904,28
	Afa	2.211.981,63	0,00	0,00	0,00	80.166,72	2.292.148,35
	Buchwert	1.837.922,65	0,00	0,00	0,00	0,00	1.757.755,93
3. Grundstücke ohne Bauten	AK/HK	378.560,60	0,00	0,00	0,00	0,00	378.560,60
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	378.560,60	0,00	0,00	0,00	0,00	378.560,60
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	AK/HK	92,03	0,00	0,00	0,00	0,00	92,03
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	92,03	0,00	0,00	0,00	0,00	92,03
5. Technische Anlagen und Maschinen	AK/HK	135.156,73	0,00	0,00	0,00	0,00	135.156,73
	Afa	122.564,25	0,00	0,00	0,00	1.732,08	124.296,33
	Buchwert	12.592,48	0,00	0,00	0,00	0,00	10.860,40
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	AK/HK	410.218,66	68.801,44	27.985,83	0,00	0,00	451.034,27
	Afa	313.641,13	0,00	27.969,83	0,00	27.455,19	313.126,49
	Buchwert	96.577,53	0,00	16,00	0,00	0,00	137.907,78
7. Anlagen im Bau	AK/HK	343.997,03	643.766,38	0,00	-538.091,58	0,00	449.671,83
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	343.997,03	0,00	0,00	-538.091,58	0,00	449.671,83
8. Bauvorbereitungskosten	AK/HK	169.761,91	97.679,82	0,00	0,00	0,00	267.441,73
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	169.761,91	0,00	0,00	0,00	0,00	267.441,73
Summe Sachanlagen	AK/HK	94.117.838,64	3.295.140,64	27.985,83	0,00	0,00	97.384.993,45
	Afa	45.827.307,12	0,00	27.969,83	0,00	2.165.277,07	47.964.614,36
	Buchwert	48.290.531,52	0,00	16,00	0,00	0,00	49.420.379,09
III. Finanzanlagen	AK/HK	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	1.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt	AK/HK	94.196.786,17	3.295.140,64	27.985,83	0,00	0,00	97.463.940,98
	Afa	45.900.034,50	0,00	27.969,83	0,00	2.168.698,15	48.040.762,82
	Buchwert	48.296.751,67	0,00	16,00	0,00	0,00	49.423.178,16



7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel 2025						
Verbindlichkeiten	davon					
	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	1)
gegenüber Kreditinstituten	9.557.667,81 (9.970.521,37)	413.041,04 (429.878,04)	1.605.020,10 (1.584.965,18)	7.539.606,67 (7.955.678,15)	9.557.667,81 (9.970.521,37)	GPR (GPR)
gegenüber anderen Kreditgebern	3.394.105,46 (3.503.065,37)	133.417,50 (140.979,89)	358.871,38 (372.476,87)	2.901.816,58 (2.989.608,61)	3.394.105,46 (3.503.065,37)	GPR (GPR)
erhaltene Anzahlungen	3.249.004,15 (2.930.436,68)	3.249.004,15 (2.930.436,68)				
aus Vermietung	19.986,25 (14.451,57)	19.986,25 (14.451,57)				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.184.244,08 (1.219.990,77)	980.151,79 (1.028.873,08)	204.092,29 (191.117,69)			
sonstige	83.788,50 (116.254,19)	83.788,50 (116.254,19)				
Insgesamt	17.488.796,25 (17.754.719,95)	4.879.389,23 (4.660.873,45)	2.167.983,77 (2.148.559,74)	10.441.423,25 (10.945.286,76)	12.951.773,27 (13.473.586,74)	

1) GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahreswerte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf GuV-Positionen, die im Vergleich zum Vorjahr signifikante prozentuale Veränderungen aufweisen.

- Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit
Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sind gegenüber dem Vorjahr um 534,2 TEUR gestiegen. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen höher Erträge aus Sollmieten von insgesamt 313,5 TEUR sowie aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen von rund 235,1 TEUR. Diesen steht ein Anstieg der Erlösschmälerungen aus Leerständen um ca. 14,7 TEUR gegenüber.
- Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen
Die Bestandsveränderung aus unfertigen Leistungen ist gegenüber dem Vorjahr negativ, da die Bestandsminderung die Bestandserhöhung aufgrund gesunkener unfertiger Leistungen übersteigt.
- Personalaufwand
Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 70,0 TEUR gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus temporären Vakanzen im Berichtsjahr, sowie einer niedrigeren Zuführung zu Pensionsrückstellungen.
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
Im Geschäftsjahr 2025 sind hier im Wesentlichen abgegrenzte Zinserträge für Festgeldanlagen enthalten. Der Rückgang resultiert aus einem geringeren Anlagevolumen sowie der marktbedingten Zinsentwicklung.
Unter dieser Position sind erstmals Erträge aus der Bewertung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 14.206,00 EUR enthalten. Dieser Ertrag resultiert aus der Abzinsung der Verpflichtungen, bedingt durch die Entwicklung des durchschnittlichen Marktzinssatzes.
- Sonstige Steuern
Die Verringerung der sonstigen Steuern ist im Wesentlichen auf die gesetzliche Neuregelung der Grundsteuer zurückzuführen. Insbesondere aufgrund der angepassten Messbeträge hat sich die Gesamtbelastung aus der Grundsteuer im Vergleich zum Vorjahr signifikant verringert.

D. Sonstige Angaben

1. Gemäß § 550b BGB bestehen zum 31.12.2025 folgende Mietkautionen:
 - bei der Frankfurter Sparkasse 22 Kationen mit insgesamt 23.910,32 EUR
 - bei der GLS Bank eine Kauton mit 11.478,10 EUR
 - bei der Taunussparkasse eine Kauton mit 5.616,85 EUR
 - bei der Volksbank Darmstadt Mainz eG eine Kauton mit 1.513,17 EUR inklusive Zinsen von 5,55 EUR
 - bei der Frankfurter Volksbank Rhein/Main eG drei Kationen mit 3.960,93 EUR inklusive Zinsen von 1,47 EUR
2. Besondere Haftungsverhältnisse bestehen nicht.
3. Die Genossenschaft verfügt nicht über Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag keine Forderungen an Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.
5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
(in Nachfolge des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V.), Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt am Main.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	vollbeschäftigt	teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische Mitarbeiter	5	7
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	10	0
Geringfügig Beschäftigte Reinigungskräfte, Boten	0	0

7. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2025	1.820
Abgang durch Tod früherer Jahre	4
korrigierter Bestand 01.01.2025	1.816
Zugang	90
Abgang	84
Bestand am 31.12.2025	1.822

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.875,00 EUR verringert.

Die Mitglieder haben auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten (keine Haftsumme).

8. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag haben sich für die Genossenschaft nicht ergeben.

9. Mitglieder des Vorstandes:

Amelind Eckel-Prestele

Brigitte Erbe

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Ruhs (Vorsitzender)

Thomas Klingenberg (stellvertretender Vorsitzender)

Michael Griebel

Achim Heinemann

Stefan Kaiser

Dr. Markus Marszolek

Armin Ningelgen

Hans-Joachim Schulz

Frankfurt am Main, den 11.05.2026

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG
– Vorstand –

Eckel-Prestele

Erbe

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Sindlinger Bahnstraße 159–161

65931 Frankfurt am Main

Telefon (069) 37 56 410-0

Fax (069) 37 56 410-66

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen

Fotos und Fototechnik

Hans-Joachim Schulz

Layout und Druck

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG

Sontraer Straße 6

60386 Frankfurt am Main

