



Geschäftsbericht 2024

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

Geschäftsbericht mit Jahresabschluss 2024



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 2024

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Auch im Geschäftsjahr 2024 waren die Bedingungen für den Wohnungsbau weiterhin schwierig. Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. 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 %.

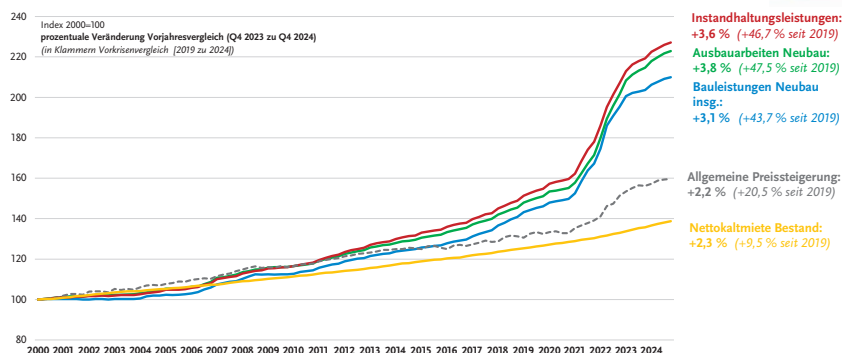
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung, wie nachfolgende Auswertung des GdW zur Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau und Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten deutlich aufzeigt. Sowohl die Kosten für Bauleistungen im Neubau als auch für Instandhaltungsleistungen sind innerhalb der letzten 25 Jahre mehr als doppelt so teuer. Die extremsten Preisentwicklungen fanden jedoch innerhalb der letzten sechs Jahre statt. Die Kosten für Bauleistungen im Neubau stiegen im Zeitraum 2019–2024 im bundesweiten Durchschnitt um 43,7 % und die der Instandhaltung sogar um 46,7 %. Damit stiegen die Baupreise sowohl für Neubau als auch Instandhaltung weiterhin stärker als die allgemeine Preissteigerung im gleichen Zeitraum zu.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau

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

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2024





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.

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. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen.

Weiterhin schwierige Rahmenbedingungen

Nichtsdestotrotz wurden vom Bauverein für Höchst 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 und 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 zum einen, die extremen Preisexplosionen zunächst ohne Mieterhöhungen zu schultern, zum anderen konnten wir mit von den extremen Preisexplosionen bei Energie und Lebenshaltungskosten betroffenen Mieterinnen und Mietern in der Regel Lösungen finden, finanzielle Engpässe zu überbrücken.

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.

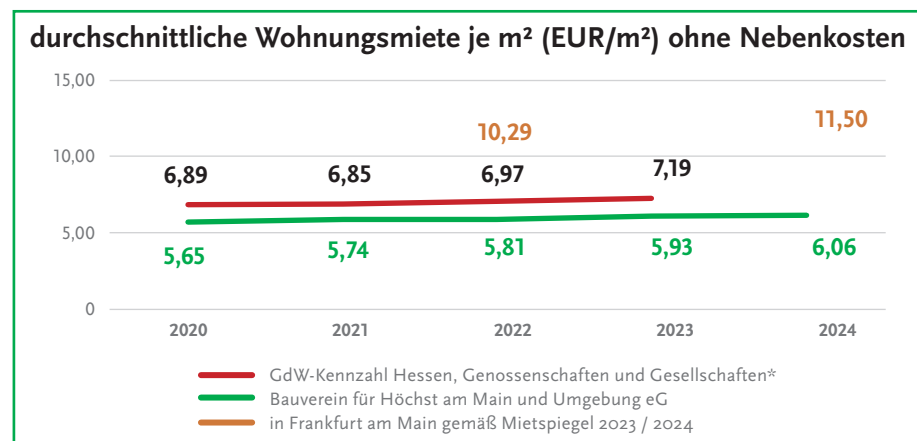
Große Herausforderungen durch Klimaschutzziele

In 2024 haben wir die Vorplanungen für die energetische Modernisierung der Wohnblocks in der Hermann-Küster-Straße 2–48 weiter vorangetrieben.

Konkret wurden für den Wohnblock Hermann-Küster-Straße 2–8 zusätzlich Fachplaner beauftragt, um die sowohl energetisch als auch wirtschaftlich beste Lösung zu finden und frühzeitig Fördermöglichkeiten mit in die Planung einzubeziehen. Die Vorplanungen inklusive Kostenschätzung wurden im Frühjahr 2025 durch den beauftragten Generalplaner vorgestellt. 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.

Weiterhin moderate Mietpreisentwicklung

Auch 2024 konnte trotz der immens gestiegenen Preise die Mietpreisentwicklung sowohl im bewirtschafteten Bestand als auch bei den modernisierten Wohnungen moderat gehalten werden. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten des Bauvereins lagen 2024 wiederum deutlich unter denen des Mietpreisspiegels der Stadt Frankfurt am Main und ebenfalls deutlich unter den Kennzahlen des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) für Hessen. Während die durchschnittlichen Mieten in Frankfurt am Main im Zeitraum 2022 bis 2024 gemäß Mietspiegel um ca. 12 % gestiegen sind, beträgt die Steigerungsrate der durchschnittlichen Mieten des Bauvereins im gleichen Zeitraum lediglich gut 4 %.



Sicher Wohnen

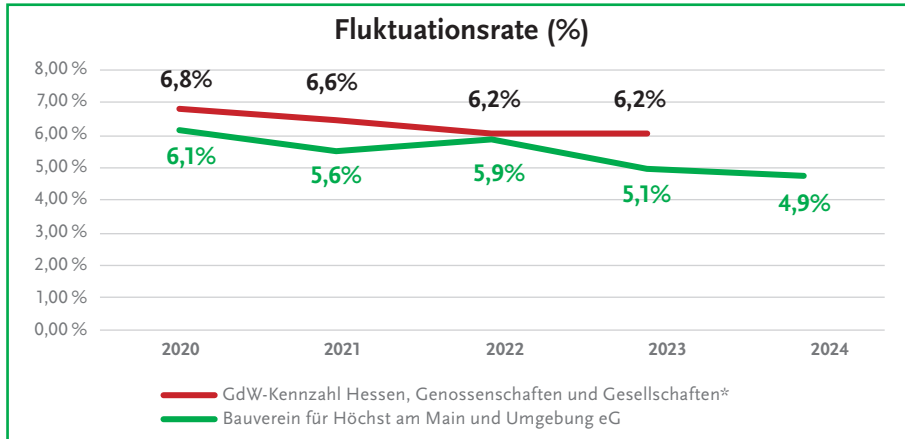
Wer in einer Genossenschaft Mitglied ist, wohnt sicher wie ein Eigentümer und flexibel wie ein Mieter.

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

Geringe Fluktuationsrate

Die Fluktuationsrate war mit knapp 4,9 % in 2024 noch niedriger als in den Vorjahren. Was vermutlich auch dadurch begründet ist, dass sich bei vielen privaten Haushalten trotz steigender Reallöhne größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breitmachen.

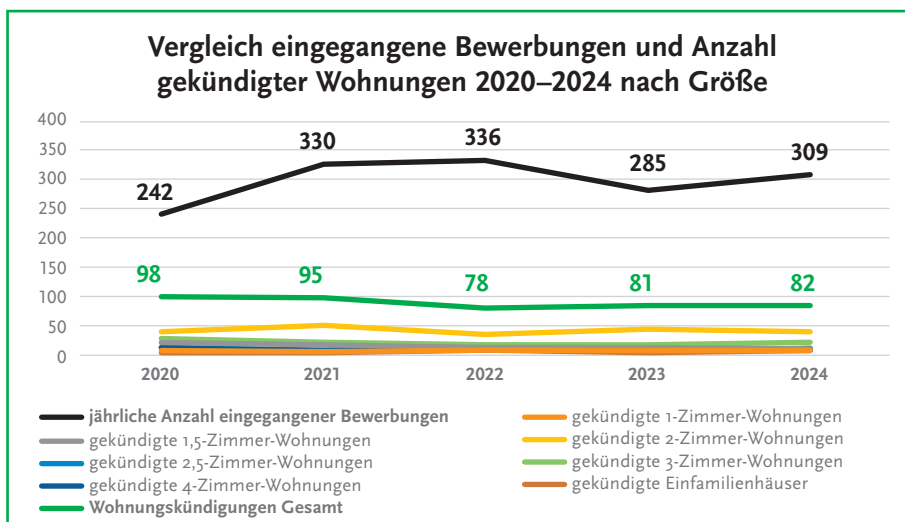
* GdW-Kennzahlen Hessen für 2024 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.



In 2024 wurden von den 1.500 Wohneinheiten insgesamt 82 Wohnungen gekündigt – davon 61 freifinanzierte und 21 öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Die meisten der wieder vermietbaren Wohnungen waren auch in 2024 mit knapp 44 % die 2-Zimmer-Wohnungen.

Dem gegenüber standen zu den vielen noch aktiven Bewerbungen aus den Vorjahren in 2024 309 neue Bewerbungen auf eine Genossenschaftswohnung. Durchschnittlich gehen in etwa 3–4-mal so viele Bewerbungen pro Jahr ein, wie an wieder vermietbaren Wohnungen zur Verfügung stehen.

**Mehr Bewerbungen
als freie Wohnungen**



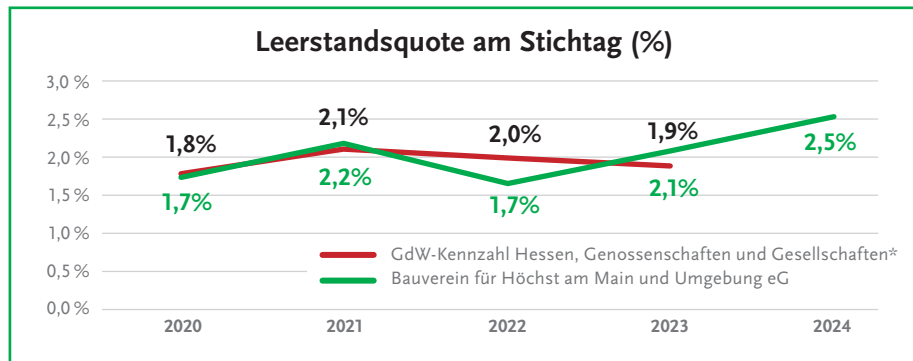
Da das Wohnen bei einer Genossenschaft sicher und preiswert ist, gehen jährlich deutlich mehr Bewerbungen ein, als Genossenschaftswohnungen frei werden. Nicht jedem der unverbindlich aufgenommen Bewerbenden kann ein Wohnungsangebot gemacht werden.

Aufgrund der Beliebtheit unserer Genossenschaftswohnungen konnte die Leerstandsquote trotz Verzögerungen im Vermietungsprozess aufgrund

**Geringe
Leerstandsquote**

* GdW-Kennzahlen Hessen für 2024 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

längerer Zeiten für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsarbeiten weiterhin geringgehalten werden, wenn sie auch im Vergleich zum Vorjahr leicht anstieg.



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

Es gab auch in 2024 weiterhin Verzögerungen durch Personal- und Materialengpässe. Zudem hatte der Vorstand ab Ende 2023 beschlossen, künftig auch alle bereits modernisierten Wohnungen bei Mietwechsel mit neuen Fenstern und Rollläden auszustatten, was auch die Dauer des Leerstandes bei bereits modernisierten Wohnungen verlängerte.

Nachhaltige Genossenschaftsidee

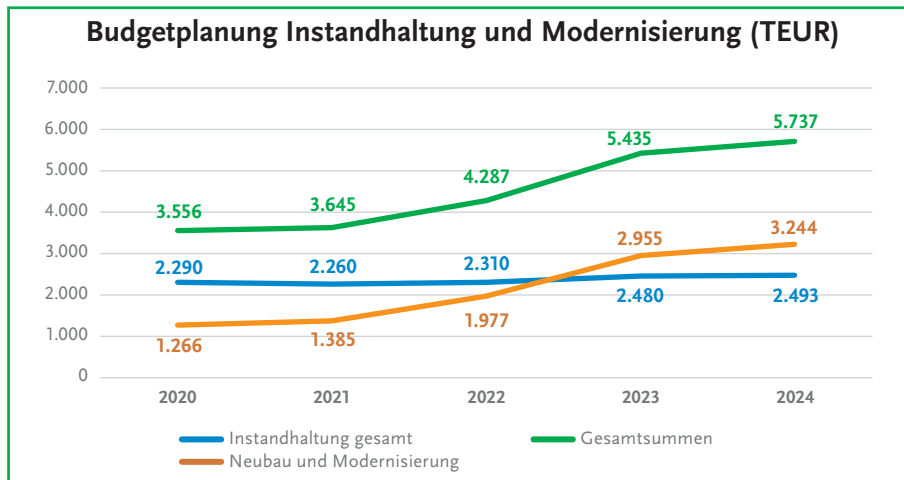
Die Idee der (freiwilligen) Wohnungsgemeinnützigkeit im nachhaltigen Geschäftsmodell des Vorstandes spielt nach wie vor eine entscheidende Rolle bei der Budgetplanung. Ökonomischer Erfolg steht nicht im Vordergrund, sondern dient in erster Linie der Deckung der laufenden Aufwendungen für Instandhaltung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

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 2024 wurden hierfür insgesamt 5.737 TEUR im Wirtschaftsplan zur Verfügung gestellt: Davon in die gesamte Instandhaltung 2.493 TEUR und in die Modernisierung bzw. den Neubau 3.244 TEUR. Zu den aktivierungspflichtigen Modernisierungen gehören so z. B. auch der Tausch der energetisch besseren Fenster.

* GdW-Kennzahlen Hessen für 2024 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.



Budgetplanung Neubau und Modernisierung sowie Instandhaltung

Allein in die Instandhaltung wurden in 2024 über 200 TEUR mehr als noch in 2020 veranschlagt. Was zeigt, dass der Instandhaltung des Bestandes weiterhin ein großer Stellenwert beigemessen wird.

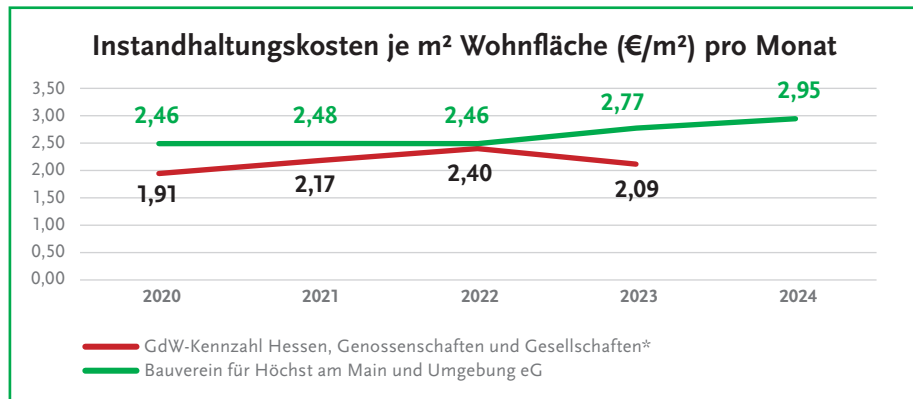
Allein für die laufende Instandhaltung – also alle Reparaturen einschließlich der Materialkosten – wurden in 2024 knapp 911 TEUR ausgegeben. Für die außerordentliche Instandhaltung wurden in 2024 insgesamt gut 1.440 TEUR benötigt, so dass für die gesamte Instandhaltung gut 2.351 TEUR bzw. fast 99 % des zur Verfügung gestellten Budgets ausgegeben wurden.

Allein die Mansardendach-Sanierung in der Ferdinand-Hofmann-Straße kostete im 1. Bauabschnitt knapp 219 TEUR. Mit gut 369 TEUR war der 1. Bauabschnitt der Dachsanierung der Seniorenwohnanlage in der Bielefelder Straße 138 sogar noch kostenintensiver. Beide Dachsanierungen werden deshalb in Bauabschnitten ausgeführt. Auch wurde in 2024 mit der Ertüchtigung der Elektro-Hausanschlussräume in der Hermann-Küster-Straße 58–62 begonnen. Der 1. Bauabschnitt dort kostete knapp 97 TEUR.

Für die Sanierung der Wohnungen im Hochhaus Hermann-Küster-Straße 58–62 wurde auch in 2024 ein Budget in Höhe von 190 TEUR zur Verfügung gestellt. Hiervon wurden jedoch nur gut 37 TEUR benötigt, da in 2024 keine Wohnung dort gekündigt wurde, die zu sanieren gewesen wäre. Es wurden dort in 2024 für ca. 29 TEUR in Sanitär- und Heizungsarbeiten sowie für ca. 8 TEUR in den Einbau von Lüftungen investiert.

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.

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche



In 2024 wurde mit 2,95 € pro m² Wohnfläche nochmals etwa 6 % mehr als im Vorjahr in die Instandhaltung investiert, diese Kennzahl blieb damit auf sehr hohem Niveau. Vergewenwärtigt man sich nochmals die durchschnittliche Wohnungsmiete in Höhe von 6,06 Euro je m² Wohnfläche, so wurden hiervon knapp 49 % in die Instandhaltung des Bestandes investiert.

Hohe Investitionen in den Bestand

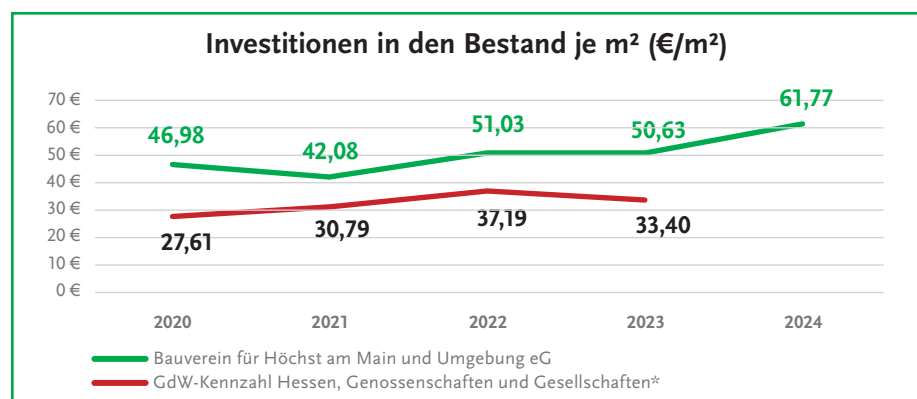
Auch die wohnungswirtschaftliche Kennzahl der Investition in den Bestand je m² Wohnfläche des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG zeigt im Fünfjahresvergleich die konstant hohen Aufwendungen unserer Genossenschaft. In 2024 wurden hier sogar gut 20 % mehr als im Vergleich zum Vorjahr investiert.

Zum Vergleich wurden z.B. in 2023 bei anderen Wohnungsgesellschaften des GdW in Hessen lediglich 33,40 € pro m² Wohnfläche in den Bestand investiert. Dies entsprach gerade einmal ca. 54 % 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.

Investitionen in den Bestand je m²

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.



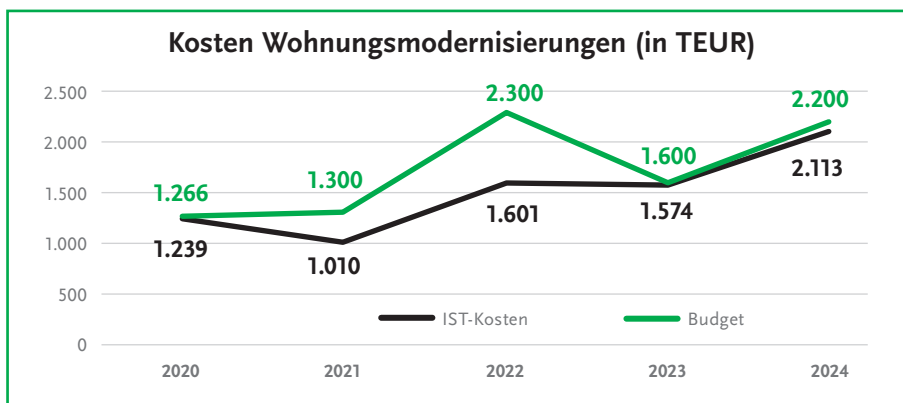
* GdW-Kennzahlen Hessen für 2024 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.



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 2024 ein Budget in Höhe von 2,2 Mio. Euro im Wirtschaftsplan zur Verfügung.

Aufgrund der verlängerten Bauzeiten konnten jedoch nicht alle in 2024 gekündigten Wohnungen in 2024 komplett modernisiert und abgerechnet werden, so dass die Kosten z.T. erst in 2025 gebucht werden. Nichtsdestotrotz wurden in 2024 gut 96 % bzw. gut 2,1 Mio. Euro des Budgets für die Wohnungsmodernisierung des Bestandes investiert.

Wohnungsmodernisierungen



Zusätzlich zu den gut 2,1 Mio. Euro für die Wohnungsmodernisierungen wurden in 2024 gut 145 TEUR in neue Mülltonnenstandplätze und knapp 210 TEUR in neue Fenster und Rollläden im Bestand bei Mieterwechsel investiert.

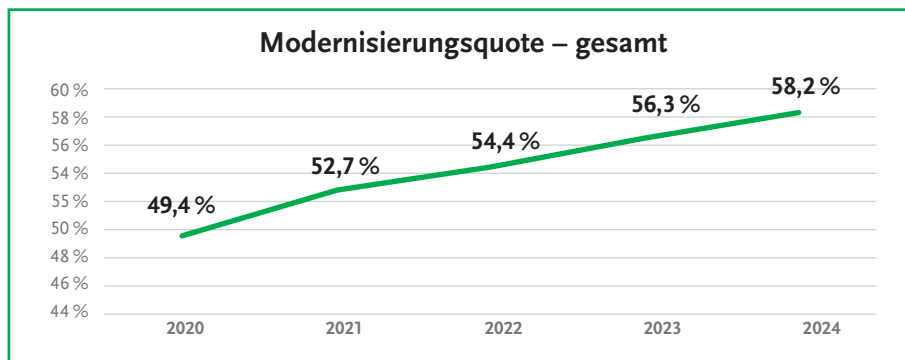
Insgesamt investierte der Bauverein damit in 2024 knapp 2,3 Mio. Euro an Fremdleistungen in die Modernisierung und den Neubau.

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 2024 wurden insgesamt 20 Wohnungen gekündigt, die zu modernisieren waren – davon 4 Einfamilienhäuser des Altbaubestandes der 1920er-Jahre.

Die Modernisierungsquote in Bezug auf die bei Start des Modernisierungsprogrammes insgesamt 854 zu modernisierenden Wohnungen (ohne Ferdinand-Hofmann-Straße 75–81 und Einfamilienhäuser) stieg damit Ende 2024 auf gut 58 %.

Modernisierungsquote insgesamt



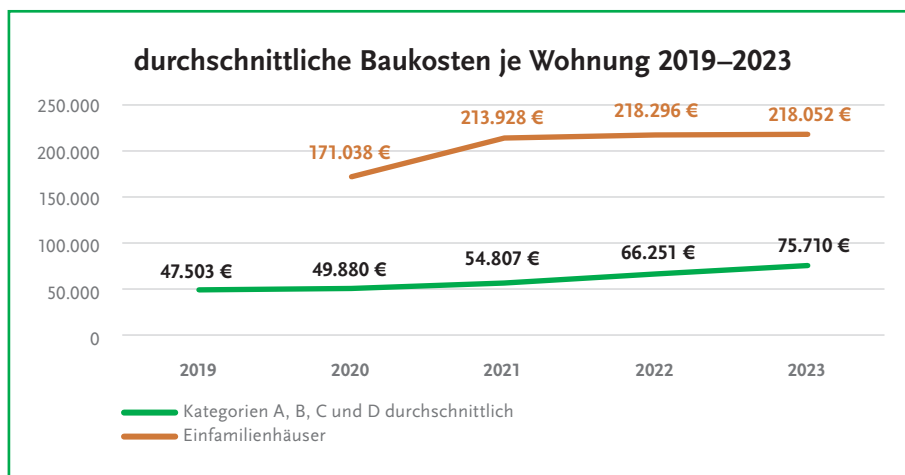
Die höchste Modernisierungsquote mit knapp 70 % wurde bis Ende 2024 bei den Wohnungen der Baujahre 1951–1960 erreicht. Mit diesen Wohnungen am Paul-Kirchhof-Platz, der Hugo-Kallenbach- und der Edenkobener Straße wurde in 2006 mit dem Wohnungsmodernisierungsprogramm begonnen. Knapp 50 % aller Altbauwohnungen der 1920-er Jahre und knapp 57 % der Wohnungen in der Herrmann-Küster-Straße wurden auch bereits modernisiert. Seit 2019 wurden auch bereits 8 Wohnungen am Paul-Kirchhof-Platz 16 modernisiert, was einer Quote von 25 % entspricht.

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

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

Durchschnittliche Baukosten der Modernisierungen extrem gestiegen

Da die in 2024 gekündigten Wohnungen zum Teil noch nicht fertiggestellt worden sind, liegen die Baukosten dieser Wohnungen zu Redaktionsschluss noch nicht abschließend vor. Aufgrund der vorliegenden Schlussrechnungen kann man jedoch bereits feststellen, dass die durchschnittlichen Baukosten gegenüber dem Vorjahr nochmals um knapp 5 % gestiegen sind. Die durchschnittlichen Baukosten je Wohneinheit sind demnach im Fünfjahresvergleich (2019–2023) um knapp 60 % gestiegen.



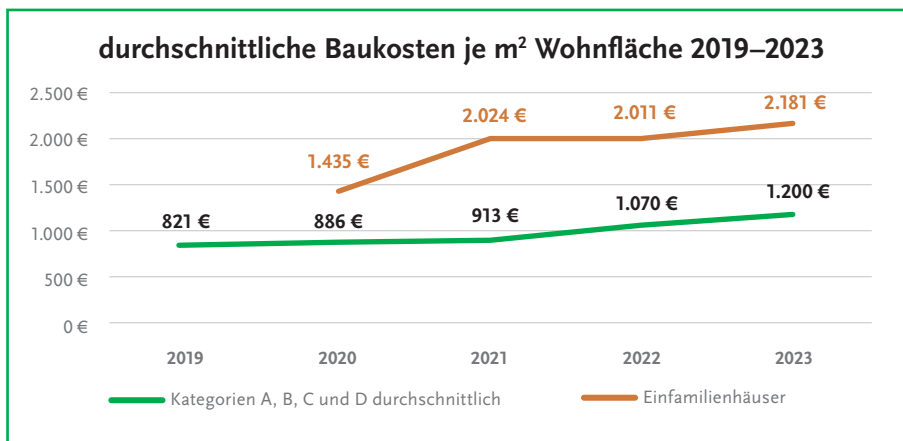


Die durchschnittlichen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche der einzelnen Kategorien betragen in 2023 zwischen 1.144 und 1.403 Euro und damit durchschnittlich 1.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch das entsprach einer Preissteigerung gegenüber den Kosten der in 2022 gekündigten Wohnungen von nochmals gut 12 %.

Im Fünfjahresvergleich (2019–2023) sind die durchschnittlichen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche um fast 50 % gestiegen. Aufgrund der bereits vorliegenden Schlussrechnungen für die Wohnungsmodernisierungen der in 2024 gekündigten Wohnungen ist auch hier bereits absehbar, dass die Kosten nochmals um knapp 5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind.

Umfangreiche Modernisierungen



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 die Türen und i.d.R. die Fenster durch neue ersetzt und es werden alle Fenster, die noch keine Klappläden oder Rollläden haben, mit Rollläden ausgestattet. Wie bereits erwähnt, werden zudem auch bei allen bereits modernisierten Wohnungen neue Fenster und Rollläden seit Ende 2023 eingebaut. Hierfür wurde in 2024 ein Budget in Höhe von knapp 225 TEUR zur Verfügung gestellt. Im Durchschnitt kosten die neuen dreifachverglaste Fenster und Rollläden ca. 12 TEUR pro Wohnung. Dies hängt natürlich auch von der Anzahl und Größe der Fenster ab.

Aufgrund der enormen Preissteigerungen bei den Wohnungsmodernisierungen mussten in 2024 die Mietpreise bei Neuvermietung der Preisentwicklung angepasst werden.

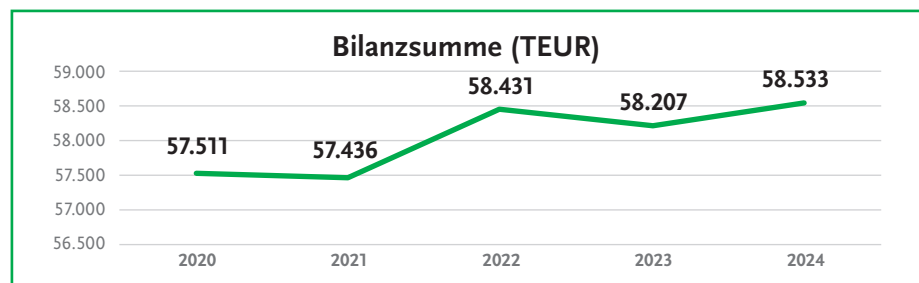
Da die Preissteigerungen auch die Kosten der Instandhaltung betreffen, werden die Mietpreise im Bestand ebenfalls moderat in 2025 erhöht werden müssen, um die Instandhaltung auch weiterhin auf hohem Niveau finanzieren zu können.

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

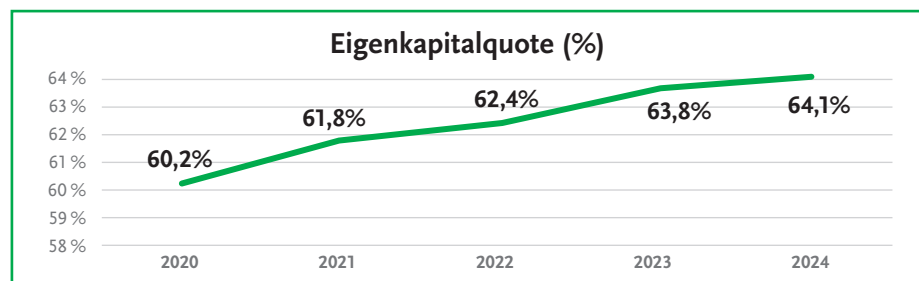
Geordnete Finanz- und Vermögenslage

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.

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2024 58.533 TEUR.



Dies zeigt sich auch an der konstant hohen Eigenkapitalquote. Diese konnte in 2024 auf nunmehr 64,1 % gesteigert werden.





Einige Beispiele für Wohnungsmodernisierungen, Neubau und Instandhaltungsmaßnahmen in 2024



Wohnfläche
96 m²

2023–
2024



Einfamilienhaus – Baujahr 1920



Baukosten
inkl. Neben-
kosten gesamt:
ca. 255 TEUR –
rund 2.655 €
pro m² WF



**Vorplanung energetische Modernisierung und Dachaufstockung
Hermann-Küster-Str. 2-8 – Kosten in 2024: ca. 106 TEUR**



Mansardendachsanierung
Ferdinand-
Hofmann-Str. –
1. BA –
Kosten in 2024:
ca. 219 TEUR



Dachsanierung
Seniorenwohnanlage
Bielefelder Str. 138
1. BA – Kosten
in 2024:
ca. 369 TEUR



**4 neue Mülltonnenstand-
plätze Kosten in 2024:
145 TEUR**

Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr 2024

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

Mitgliederbestand am 01.01.2024	1.805 Mitglieder mit	20.311 Anteilen
Abgang durch Tod früherer Jahre	3 Mitglieder mit	16 Anteilen
korrigierter Bestand 01.01.2024	1.802 Mitglieder mit	20.295 Anteilen
Zugang durch Neubei-tritte und weitere Anteile	89 Mitglieder mit	926 Anteilen
Abgänge	71 Mitglieder mit	696 Anteilen
Bestand am 31.12.2024	1.820 Mitglieder mit	20.525 Anteilen
In den Zugängen sind enthalten:		
Neuaufnahmen und weitere Anteile	83 Mitglieder mit	847 Anteilen
Übertragungen	6 Mitglieder mit	79 Anteilen
	89 Mitglieder mit	926 Anteilen
Die Abgänge setzten sich zusammen:		
durch Tod	30 Mitglieder mit	284 Anteilen
durch Kündigung und Teilkündigung	37 Mitglieder mit	348 Anteilen
durch Übertragung und Teilübertragung	3 Mitglieder mit	49 Anteilen
durch Ausschluss	1 Mitglied mit	15 Anteilen
	71 Mitglieder mit	696 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 33.170,00 EUR erhöht.

Die rückständigen fälligen Zahlungen auf bereits gezeichnete Geschäftsanteile betragen am 31.12.2024 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 31.12.2024

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					Gesamt Wohnfläche m ²	Garagen = G Tiefgaragenplätze = TG Parkplätze = Pp Stapelarker = Stapel
	Gesamt	davon			Sozial- bindung		
		Altbau	davon Einfamilien- häuser				
Richard-Weidlich-Platz	37	37	–	–	2.626,97	–	
Ferdinand-Hofmann-Straße	160	119	56	–	11.862,20	18 G, 29 Pp	
Sindlinger Bahnstraße	73	54	26	16	5.414,98	40 G	
Neulandstraße	70	70	24	–	5.159,13	4 G	
Edenkobener Straße	129	19	12	–	6.330,26	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	95.460,36	183 G, 246 Pp, 5 Stapel, 392 TG	

	Gewerbe		
	Gesamt	Gesamtnutzfläche m ²	
Richard-Weidlich-Platz	Altbau	7	401,19
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	2.150,39

Vorstand und Mitarbeiter(innen) der Genossenschaft

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2024 aus zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern.

Der Personalbestand im kaufmännischen sowie technischen/gewerblichen Bereich (Voll- und Teilzeitbeschäftigte, ohne Aushilfen) stellt sich **im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich** wie folgt dar:

Kaufmännische Verwaltung	13 Angestellte
Technische Verwaltung	2 technische Angestellte
Regiebetrieb	3 Maler
	1 Installateur
	2 Elektriker
Wohnungsbetreuung	4 Hausmeister
Insgesamt	25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Personalbestand der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr erhöht. Es wurde eine neue Vollzeitstelle für das Beschwerdemanagement geschaffen um eine strukturierte und zeitnahe Bearbeitung der zunehmenden Anzahl an Beschwerden zu ermöglichen und gleichzeitig eine nachhaltige Verbesserung der Servicequalität sowie eine interne Entlastung für andere Arbeitsbereiche zu erreichen. Darüber hinaus konnte im vierten Quartal 2024 der Bereich der Technik durch eine zusätzliche Vollzeitstelle entlastet werden. Aufgrund des in vielen Branchen anhaltend hohen Fachkräftemangels bleibt die Personalsuche auch in der Genossenschaft weiterhin herausfordernd.

Der einsetzende demografische Wandel in der Gesellschaft ist auch im Personalbestand der Genossenschaft angekommen. Im Jahr 2024 verabschiedeten sich eine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter aus der Verwaltung bzw. dem Regiebetrieb in den Ruhestand. Beide Stellen konnten jedoch zeitnah nachbesetzt werden.

Anlass zu besonderer Freude gaben im vergangenen Geschäftsjahr die Jubiläen zweier Mitarbeiter/-innen. Die beiden Jubilare konnten auf eine 10 bzw. 25jährige Betriebszugehörigkeit zurückblicken. Beide Jubilare haben durch ihre engagierte Arbeit maßgeblich zum Erfolg der Genossenschaft in den vergangenen Jahren beigetragen.

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 Grundlage für die erfolgreiche Weiterentwicklung der Genossenschaft.



Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die **wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse** im Geschäftsjahr 2024 zufriedenstellend waren.

Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist geordnet. Das **Eigenkapital** zum 31.12.2024 beträgt 37.544,6 TEUR und führt zu einer **Eigenkapitalquote** von rund 64,1 %. 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 2024 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 126,0 TEUR. Dieser ermöglicht eine Dividendenausschüttung (siehe Vorschlag zur Gewinnverwendung auf Seite 20) an die Mitglieder. Die **Rentabilität** im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 war gegeben.

Für die Genossenschaft waren für 2024 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 2024 ergibt folgendes Bild:

Bilanzstrukturanalyse

I. Vermögensstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	48.295,7	82,5	47.634,2	81,8	661,5	1,4
Finanzanlagen	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
A) Anlagevermögen	48.296,8	82,5	47.635,3	81,8	661,5	1,4
Vorräte und noch nicht abgerechnete Leistungen	3.253,3	5,6	3.017,2	5,2	236,1	7,8
Sonstiges Umlaufvermögen	6.979,9	11,9	7.552,3	13,0	-572,4	-7,6
B) Umlaufvermögen	10.233,2	17,5	10.569,5	18,2	-336,3	-3,2
C) Abgrenzungsposten	3,1	0,0	1,9	0,0	1,2	63,2
Gesamtvermögen	58.533,1	100,0	58.206,7	100,0	326,4	0,6

./. Fremdmittel (einschließlich Rückstellungen, pRAP)	-20.988,5	-21.066,6
= Reinvermögen	37.544,6	37.140,1
./. Reinvermögen am Jahresanfang	37.140,1	36.453,6
= Vermögenszuwachs	404,5	686,5

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen



2. Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.275,7	5,6	3.248,2	5,6	27,5	0,8
Rücklagen	34.142,9	58,3	33.764,9	58,0	378,0	1,1
Bilanzgewinn	126,0	0,2	127,0	0,2	-1,0	-0,8
A) Bilanzmäßiges Eigenkapital	37.544,6	64,1	37.140,1	63,8	404,5	1,1
Langfristige Rückstellungen	2.283,0	3,9	2.185,7	3,8	97,3	4,5
Kurzfristige Rückstellungen	916,5	1,6	716,5	1,2	200,0	27,9
B) Rückstellungen	3.199,5	5,5	2.902,2	5,0	297,3	10,2
Langfristige Verbindlichkeiten	13.473,6	23,0	13.940,5	23,9	-466,9	-3,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.281,1	7,3	4.190,9	7,2	90,2	2,2
C) Verbindlichkeiten	17.754,7	30,3	18.131,4	31,1	-376,7	-2,1
D) Abgrenzungsposten	34,3	0,1	33,0	0,1	1,3	3,9
Gesamtkapital	58.533,1	100,0	58.206,7	100,0	326,4	0,6

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Aufgrund des ausgewiesenen Geschäftsergebnisses 2024 schlägt der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den **Bilanzgewinn in Höhe von**

126.000,00 Euro

für eine

Dividendenzahlung auf die am 01.01.2024 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 %

zu verwenden. Ein verbleibender Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2025 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 2024

Das Geschäftsjahr 2024 ist von einigen Unwägbarkeiten, wie der geopolitischen Lage aber auch dem unmittelbaren und mittelbaren Marktumfeld geprägt gewesen. Die positiven Konjunkturerwartungen für Deutschland erfüllten sich im vergangenen Jahr nicht. Waren zu Jahresbeginn 2024 noch vermehrt Anzeichen für eine wirtschaftliche Belebung zu erkennen, schwächten sich diese Signale im Jahresverlauf spürbar ab. Der deutschen Wirtschaft machten die Schwächen der globalen Industrie zu schaffen, aber auch inländische Belastungsfaktoren wie hohe Energiepreise, Fachkräftemangel und überbordende Bürokratie. Des Weiteren hemmten politische Unsicherheiten wie der Bruch der Regierungskoalition in Deutschland und der Wahlsieg Donald Trumps bei den US-Präsidentschaftswahlen das Wirtschaftsgeschehen.

Der Vorstand des Bauvereins hat den Aufsichtsrat früh- und rechtzeitig und mit der gebotenen Ausführlichkeit über die Geschäftsentwicklung und die strategischen Fragestellungen in diesem herausfordernden Jahr unterrichtet.

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.

Bei bedeutsamen Themen standen der Vorsitzende des Aufsichtsrates und der Vorstand auch außerhalb der Sitzungen regelmäßig in Kontakt.

Insgesamt sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand fanden im Geschäftsjahr 2024 entweder als Präsenz- und/oder Onlineterminen statt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats überzeugten sich dabei von der Recht-, Ordnungs- und Zweckmäßigkeit der Vorstandstätigkeit.

Der Bauausschuss tagte im letzten Geschäftsjahr zweimal.

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 2024, den Geschäftsbericht und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns hat der Prüfungsausschuss in vier Sitzungen geprüft und sich damit vollinhaltlich einverstanden erklärt. Die Prüfungen führten zu keinen Beanstandungen. Über die sorgfältigen Prüfungen sowie den Inhalt und die Ergebnisse wurde im Gesamtaufichtsrat berichtet.

Der Aufsichtsrat als Feststellungsorgan bestätigt auch die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses und empfiehlt der Mitgliederversammlung diese 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 2023, 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.

Turnusmäßig endet die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Stefan Kaiser und Manfred Ruhs. Beide stellen sich zur Wiederwahl.

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. Es bestärkt uns sehr, sie alle in diesen außergewöhnlichen Zeiten an unserer Seite zu wissen.

Frankfurt-Sindlingen, den 30. April 2025

Manfred Ruhs
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.120,15	7.643,79
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.451.027,29		45.124.929,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.837.922,65		1.918.089,37
Grundstücke ohne Bauten	378.560,60		378.560,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92,03		92,03
Technische Anlagen und Maschinen	12.592,48		25.055,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.577,53		85.932,93
Anlagen im Bau	343.997,03		30.557,78
Bauvorbereitungskosten	169.761,91		63.367,50
		48.290.531,52	47.626.584,80
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
Anlagevermögen insgesamt		48.296.751,67	47.635.328,59
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.165.068,16		2.913.253,74
Andere Vorräte	88.287,85		103.964,62
		3.253.356,01	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	124.256,23		83.543,57
Sonstige Vermögensgegenstände	2.699.190,63		3.877.084,45
		2.823.446,86	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.156.426,72	3.591.607,49
Umlaufvermögen insgesamt		10.233.229,59	10.569.453,87
<u>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.072,67	1.925,99
BILANZSUMME		58.533.053,93	58.206.708,45



Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	94.240,00		99.975,00
der verbleibenden Mitglieder	3.181.375,00		3.148.205,00
[Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR; Vorjahr (VJ) 0,00 EUR]		3.275.615,00	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.136.800,00		4.085.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 51.000,00 EUR; (VJ) 80.000,00 EUR)			
Freie Rücklage	30.006.136,00	34.142.936,00	29.679.168,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 325.610,71 EUR; (VJ) 592.040,10 EUR)			
und aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 1.357,00 EUR; (VJ) 1.119,60 EUR)			
Jahresüberschuss	502.610,71		799.040,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	376.610,71		672.040,10
Bilanzgewinn		126.000,00	127.000,00
Eigenkapital insgesamt		37.544.551,00	37.140.148,29
<u>Rückstellungen</u>			
Rückstellungen für Pensionen	2.223.540,00		2.106.190,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Schönheitsinstandhaltung	59.427,09		79.493,45
Sonstige Rückstellungen	916.522,00		716.500,00
		3.199.489,09	
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.970.521,37		10.373.648,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.503.065,37		3.566.823,79
Erhaltene Anzahlungen	2.930.436,68		2.872.360,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.451,57		18.232,29
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.219.990,77		1.190.690,19
Sonstige Verbindlichkeiten	116.254,19		109.642,28
davon aus Steuern 38.091,81 EUR; (VJ) 12.001,58 EUR)			
		17.754.719,95	
<u>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		34.293,89	32.978,38
BILANZSUMME		58.533.053,93	58.206.708,45

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		10.178.745,27	9.680.559,90
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		251.814,42	353.396,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.164,64	30.481,77
Sonstige betriebliche Erträge		175.530,25	181.769,54
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		5.363.602,05	5.119.123,82
Rohergebnis		5.279.652,53	5.127.084,32
Personalaufwand Löhne und Gehälter	1.390.313,93		1.115.865,97
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 191.897,19 EUR; VJ 81.672,30 EUR)	498.652,01	1.888.965,94	334.844,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.996.017,15	1.885.121,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen		417.538,60	426.252,33
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66,00		66,00
Sonstige Zinserträge	112.699,65	112.765,65	34.857,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 12.093,00 EUR; VJ 24.331,00 EUR)		295.776,49	314.490,96
Steuern von Einkommen und Ertrag		11.706,74	6.589,95
Ergebnis nach Steuern		782.413,26	1.078.842,65
Sonstige Steuern		279.802,55	279.802,55
Jahresüberschuss		502.610,71	799.040,10
Einstellung in Ergebnisrücklagen		376.610,71	672.040,10
BILANZGEWINN		126.000,00	127.000,00



Anhang des Jahresabschlusses 2024

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 2024 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der neuen 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 60.797,44 EUR (im VJ 13.188,59 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 2024 sind Ausgaben in Höhe von 3.072,67 EUR (im VJ 1.925,99 EUR) für das Geschäftsjahr 2025 angefallen.



Rücklagen

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

Freie Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2024	29.679.168,29
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung	325.610,71
Einstellung des unverteilter Bilanzgewinns (Restbetrag) gem. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 17.06.2024	1.357,00
Stand 31.12.2024	30.006.136,00

Gesetzliche Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2024	4.085.800,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss	51.000,00
Stand 31.12.2024	4.136.800,00

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 126.000,00 EUR auf die am 01.01.2024 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 3.148.205,00 EUR eine 4%ige Dividende auszuschütten. Der Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2025 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 1,90% zum Ansatz. Als Gehaltstrend wurden 2,0% und als Rententrend 2,0% zugrunde gelegt. Außerdem erfolgte eine Vergleichsrechnung bei sonst gleichbleibenden Parametern mit einem Zinsfuß (Durchschnitt 7 Jahre) von 1,96%.

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 -21.224,00 EUR.

Gemäß Gutachten beträgt die normale Zuführung 113.955,00 EUR. Es wurde von der Bewertung gem. Art. 67 Abs. 1. S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Im sonstigen betrieblichen Aufwand sind 3.395,00 EUR enthalten, diese betreffen 1/15 des Unterschiedsbetrages von 50.995,00 EUR, der zum 01.01.2010 bestand. Zum 31.12.2024 beträgt der noch nicht passivierte Betrag 0,00 EUR.

Nach der vorläufig berechneten steuerlichen Gewinn- und Verlustrechnung waren unter Berücksichtigung der in 2024 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 Restlaufzeit der Rückstellungen liegt unter einem Jahr.

Zusammensetzung der sonstigen Rückstellungen

	EUR
Verwaltungsaufwendungen	118.100,00
Prozesskosten und Mietrückstände	7.100,00
Prüfungskosten	68.472,00
Hausbewirtschaftung	152.500,00
Unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	540.000,00
Beratung	21.250,00
Urlaubsrückstellung	9.100,00
Gesamt	916.522,00



Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum jeweiligen Erfüllungswert bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite vorausempfangene Mieten und Pachten für 2025 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 3.165.068,16 EUR (VJ 2.913.253,74 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 31.12.2024 sind hier Festgelder bei der Frankfurter Volksbank Rhein-Main eG in Höhe von insgesamt 2.500.000,00 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 2024							
		Anfang	Zugänge	Abgänge	Umbuchun-	Abschrei-	Ende
		GJ	des Geschäftsjahres			gen (+/-)	bungen
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	AK/HK	76.568,28	1.279,25	0,00	0,00	0,00	77.847,53
	Afa	68.924,49	0,00	0,00	0,00	3.802,89	72.727,38
	Buchwert	7.643,79	0,00	0,00	0,00	0,00	5.120,15
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	AK/HK	86.427.747,68	2.024.197,94	0,00	178.201,78	0,00	88.630.147,40
	Afa	41.302.818,59	0,00	0,00	0,00	1.876.301,52	43.179.120,11
	Buchwert	45.124.929,09	0,00	0,00	178.201,78	0,00	45.451.027,29
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	2.131.814,91	0,00	0,00	0,00	80.166,72	2.211.981,63
	Buchwert	1.918.089,37	0,00	0,00	0,00	0,00	1.837.922,65
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	110.101,23	0,00	0,00	0,00	12.463,02	122.564,25
	Buchwert	25.055,50	0,00	0,00	0,00	0,00	12.592,48
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	AK/HK	376.291,06	33.927,60	0,00	0,00	0,00	410.218,66
	Afa	290.358,13	0,00	0,00	0,00	23.283,00	313.641,13
	Buchwert	85.932,93	0,00	0,00	0,00	0,00	96.577,53
7. Anlagen im Bau	AK/HK	30.557,78	491.641,03	0,00	-178.201,78	0,00	343.997,03
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	30.557,78	0,00	0,00	-178.201,78	0,00	343.997,03
8. Bauvorbereitungskosten	AK/HK	63.367,50	106.394,41	0,00	0,00	0,00	169.761,91
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	63.367,50	0,00	0,00	0,00	0,00	169.761,91
Summe Sachanlagen	AK/HK	91.461.677,66	2.656.160,98	0,00	0,00	0,00	94.117.838,64
	Afa	43.835.092,86	0,00	0,00	0,00	1.992.214,26	45.827.307,12
	Buchwert	47.626.584,80	0,00	0,00	0,00	0,00	48.290.531,52
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	91.539.345,94	2.657.440,23	0,00	0,00	0,00	94.196.786,17
	Afa	43.904.017,35	0,00	0,00	0,00	1.996.017,15	45.900.034,50
	Buchwert	47.635.328,59	0,00	0,00	0,00	0,00	48.296.751,67



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

Verbindlichkeitspiegel 2024						
Verbindlichkeiten	davon					Art der Sicherung 1)
	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1–5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	9.970.521,37 (10.373.648,79)	429.878,04 (420.874,29)	1.584.965,18 (1.591.318,50)	7.955.678,15 (8.361.456,00)	9.970.521,37 (10.373.648,79)	GPR (GPR)
gegenüber anderen Kreditgebern	3.503.065,37 (3.566.823,79)	140.979,89 (104.466,68)	372.476,87 (385.668,95)	2.989.608,61 (3.076.688,16)	3.503.065,37 (3.566.823,79)	GPR (GPR)
erhaltene Anzahlungen	2.930.436,68 (2.872.360,99)	2.930.436,68 (2.872.360,99)				
aus Vermietung	14.451,57 (18.232,29)	14.451,57 (18.232,29)				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.219.990,77 (1.190.690,19)	1.028.873,08 (1.027.871,48)	191.117,69 (162.818,71)			
sonstige	116.254,19 (109.642,28)	116.254,19 (109.642,28)				
Insgesamt	17.754.719,95 (18.131.398,33)	4.660.873,45 (4.553.448,01)	2.148.559,74 (2.139.806,16)	10.945.286,76 (11.438.144,16)	13.473.586,74 (13.940.472,58)	

1) GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahreswerte

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Außergewöhnliche Geschäftsvorfälle

Im Folgenden werden außergewöhnliche Geschäftsvorfälle im Sinne hoher prozentualer Veränderungen der GuV-Positionen gegenüber dem Vorjahr aufgeführt.

- Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 498,2 TEUR gestiegen. Ursächlich hierfür waren im Wesentlichen höher Erträge aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen von rund 367,9 TEUR sowie aus Sollmieten von insgesamt 149,9 TEUR. Diesen steht ein Anstieg der Erlösschmälerungen aus Leerständen um ca. 23,2 TEUR gegenüber.
- Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit
Im Geschäftsjahr 2024 kam es gegenüber dem Vorjahr zu einem Anstieg dieser Aufwendungen um 244,5 TEUR. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegen Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten von rund 216,8 TEUR sowie höheren Instandhaltungsaufwendungen von 30,1 TEUR zurück zu führen.
- Personalaufwand
Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um 438,3 TEUR gestiegen. Ursächlich hierfür waren insbesondere die Tariferhöhung zum 01.07.2024 sowie eine Erhöhung des Personalbestandes im Bereich der Verwaltung für eine Stelle im Beschwerdemanagement und in der Technik sowie im Regiebetrieb. Darüber hinaus ist der Anstieg auf höhere Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen zurückzuführen.
- Sonstige Zinserträge
Im Geschäftsjahr 2024 sind hier im Wesentlichen abgegrenzte Zinserträge für Festgeldanlagen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Gemäß § 550b BGB bestehen zum 31.12.2024 folgende Mietkautionen:
 - bei der Frankfurter Sparkasse 23 Kautionen mit insgesamt 23.910,32 EUR
 - bei der GLS Bank eine Kaution mit 11.478,10 EUR
 - bei der Taunussparkasse eine Kaution mit 5.616,85 EUR
 - bei der Mainzer Volksbank eine Kaution mit 1.507,62 EUR inklusive Zinsen von 2,78 EUR
 - bei der Frankfurter Volksbank eine Kaution mit 1.300,98 EUR inklusive Zinsen von 0,96 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	8
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	9	0
Geringfügig Beschäftigte Reinigungskräfte, Boten	0	0

7. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2024	1.805
Abgang durch Tod früherer Jahre	3
korrigierter Bestand 01.01.2024	1.802
Zugang	89
Abgang	71
Bestand am 31.12.2024	1.820

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 33.170,00 EUR.

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)

Yvonne Bertelmann (bis 31.07.2024)

Michael Griebel

Achim Heinemann

Stefan Kaiser

Dr. Markus Marszolek

Armin Ningelgen

Hans-Joachim Schulz

Frankfurt am Main, den 12.05.2025

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

