



100 Jahre Entenbrunnen



# Geschäftsbericht 2023

Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG

**Titelfoto:**

**Der Entenbrunnen am Richard-Weidlich-Platz wurde 1924 vom Höchster Stadtrat und Farbwerksdirektor Dr. jur. Dr. rer. nat. Richard Weidlich (1878–1960) gestiftet. Der Entwurf von 1921 stammt vom Bildhauer und Tierplastiker August Gaul (1869–1921).**

# Geschäftsbericht mit Jahresabschluss 2023



**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 2023

## Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Auch im Geschäftsjahr 2023 war die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen traf auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen.

## Anhaltender Ukraine-Krieg

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2023 vor allem geprägt durch Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 zwar deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9%. Damit lag sie aber weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9% erhöht. Damit lag die Preissteigerung zwar deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9%) aber eben immer noch weit entfernt von den Werten der Vorjahre. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1% gelegen. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem weiter von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Von all dem blieb auch der Bauverein nicht verschont. Diese Herausforderungen machten das Geschäftsjahr 2023 erneut zu einem außergewöhnlichen.

## Weiter historisch hohe Jahresteuersatzraten

## Inflation

Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5% gestiegen, im Vergleich zu 16,4% im Jahr zuvor. Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6% über denen des Vorjahresmonats. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

All das erschwerte auch in 2023 weiterhin die Planbarkeit baulicher Maßnahmen erheblich. Angebotsseitig behinderten besonders der hohe Fachkräftemangel und in vielen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse – wodurch die Kosten nicht nur stiegen, sondern zu weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation nicht unerheblich beitrugen. Hiervon waren weiterhin sowohl die Modernisierungs- als auch die Instandhaltungsmaßnahmen des Bauvereins betroffen.



Nichtsdestotrotz wurden die Investitionen sowohl in die Instandhaltung des Bestandes als auch in die Modernisierung weiter auf hohem Niveau geplant. Jedoch Maßnahmen verzögerten sich bzw. konnten zum Teil nicht wie geplant umgesetzt werden.

So wurden zunächst die Vorplanungen für die energetische Modernisierung der Wohnblocks in der Hermann-Küster-Str. 2-48, für die wir in 2021 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben hatten zunächst nicht weiter verfolgt bzw. erst Ende 2023 wieder aufgenommen.

Auch in 2023 konnte der Bauverein dank seiner soliden Bilanzen die weiterhin extremen Preissteigerungen ohne Mieterhöhung schultern. Einmal mehr zeigte sich, dass genossenschaftliches Wohnen einer der besten Alternativen zum Wohneigentum ist.

Zu all diesen Herausforderungen galt es eine Strategie zu entwickeln, um dem Klimaschutz und seinen Herausforderungen gerecht zu werden und insbesondere eine Strategie für die Wärmewende für den Wohnungsbestand zu finden. Wobei man hier abhängig ist von der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Frankfurt am Main. Das Wärmeplanungsgesetz trat gemeinsam mit der Neufassung des Gebäude-Energie-Gesetzes am 1. Januar 2024 in Kraft und wurde am 17. November 2023 vom Bundestag beschlossen. Das Wärmeplanungsgesetz sieht vor, dass die Stadt Frankfurt am Main bis zum 30.06.2026 einen unverbindlichen Wärmeplan verabschieden muss.

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 derzeitigen Gesetzesvorgaben fast unmöglich. Letztendlich wird der Weg zum klimagerechten Wohnen nur funktionieren, wenn nicht nur gefordert, sondern auch gefördert wird, ansonsten wird Wohnen unbezahlbar.

Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass in der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2023 sowohl die Änderung der Satzung als auch die Änderung der Geschäftsordnung der Mitgliederversammlung verabschiedet wurden.

Trotz all dieser Herausforderungen blieb auch 2023 die Mietpreisentwicklung des Bauvereins sowohl im bewirtschafteten Bestand als auch bei den modernisierten Wohnungen weiterhin moderat. Die durchschnittlichen

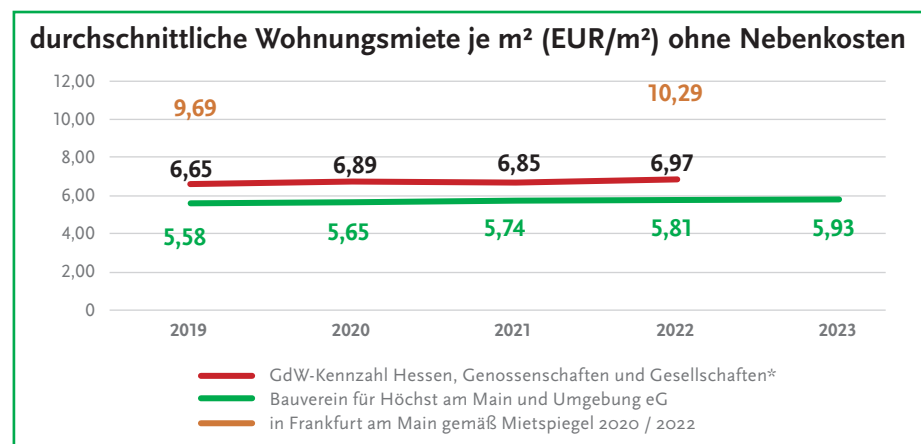
**Gemeinsam  
durch die Krisen**

**Große Heraus-  
forderungen durch  
Klimaschutzziele**

**Neufassung Satzung  
und Neufassung  
Geschäftsordnung der  
Mitgliederversammlung**

## Weiterhin moderate Mietpreisentwicklung

Wohnungsmieten des Bauvereins lagen 2023 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.



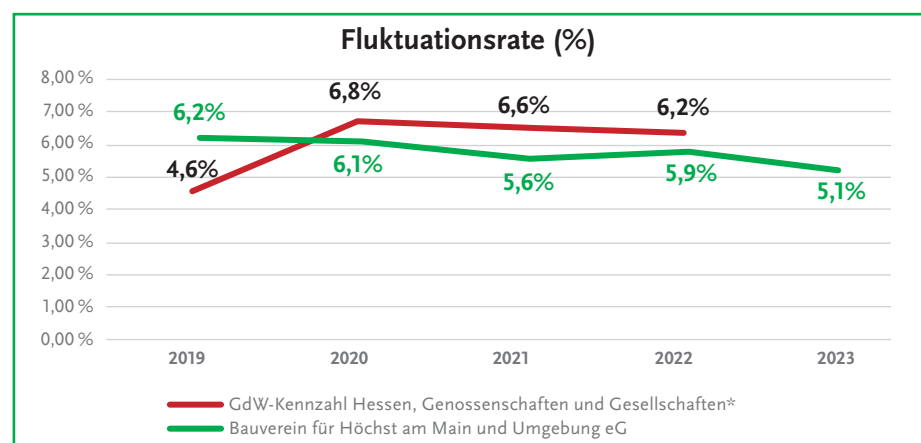
## Sicher Wohnen

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 5,1% in 2023 noch geringer als die Jahre zuvor.

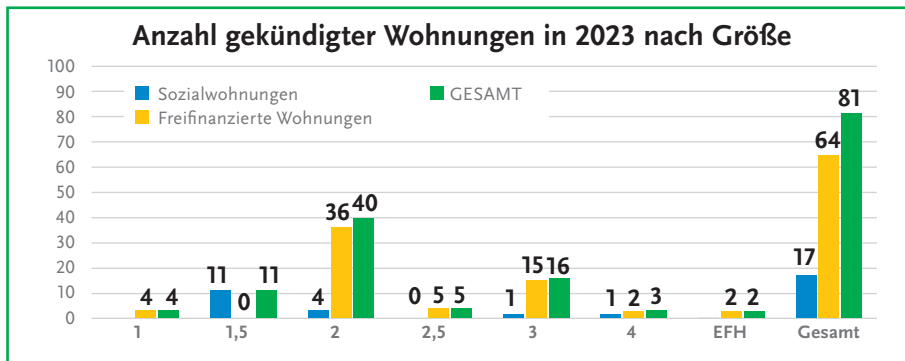


## Wohnungskündigungen 2023

In 2023 wurden von den 1.500 Wohneinheiten insgesamt 81 Wohnungen gekündigt – davon 64 freifinanzierte und 17 öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Fast 65% aller gekündigten öffentlich geförderte Sozialwohnungen waren Seniorenwohnungen. Ca. 50% der Wohnungskündigungen betrafen auch in 2023 2-Zimmer-Wohnungen.

\* GdW-Kennzahlen Hessen für 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Dem gegenüber standen zu den vielen noch aktiven Bewerbungen aus den Vorjahren 2023 285 neue Bewerbungen auf eine Genossenschaftswohnung. Durchschnittlich gehen mehr als 300 Bewerbungen pro Jahr ein.

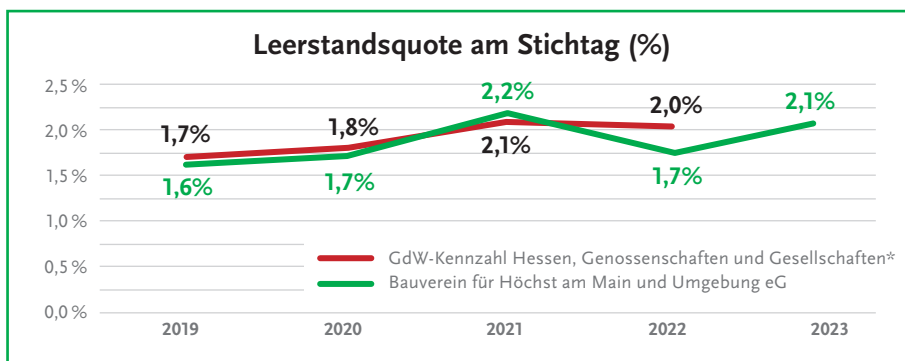


Da das Wohnen bei einer Genossenschaft sicher und preiswert ist, gehen jährlich deutlich mehr Bewerbungen ein, als Genossenschaftswohnungen frei werden. Nicht jedem der unverbindlich aufgenommenen Bewerbenden kann ein Wohnungsangebot gemacht werden.

**Mehr Bewerbungen als freie Wohnungen**

Aufgrund der Beliebtheit unserer Genossenschaftswohnungen konnte die Leerstandsquote trotz längerer Zeiten für die Modernisierung bzw. Sanierung der Wohnungen weiterhin geringgehalten werden.

**Geringe Leerstandsquote**



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

Aufgrund der Verzögerungen durch Personal- und Materialengpässe konnten die in 2023 gekündigten und zu modernisierenden Wohnungen im Durchschnitt erst nach gut 7 Monaten wieder vermietet werden. Die Modernisierungen der in 2020 gekündigten und zu modernisierenden Wohnungen dauerten hingegen durchschnittlich nur ca. 4 Monate. Die Bauphasen haben sich damit seit Beginn der Corona-Pandemie und der Folgen des Ukrainekrieges fast verdoppelt. Die Dauer zwischen Kündigung und Wiedervermietung der nicht zu modernisierenden Wohnungen lag im gleichen Zeitraum konstant bei ca. 1,5 Monaten.

\* GdW-Kennzahlen Hessen für 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

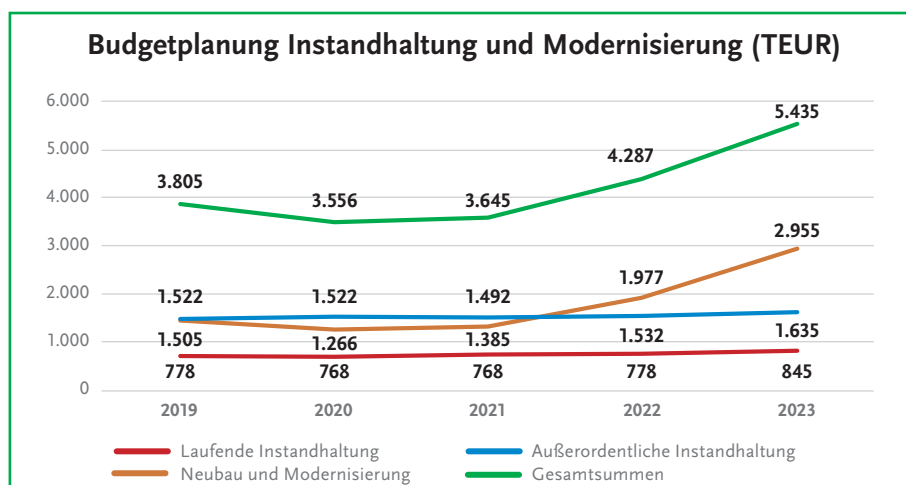
## Nachhaltige Genossenschaftsidee

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 2023 wurden hierfür insgesamt sogar 5.435 TEUR im Wirtschaftsplan zur Verfügung gestellt: Davon in die gesamte Instandhaltung 2.480 TEUR und in die Modernisierung 2.955 TEUR.

## Budgetplanung Modernisierung und Instandhaltung



Gut 45% des technischen Budgets wurde damit in 2023 allein für die Instandhaltung 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 2023 Investitionen in Höhe von 845 TEUR geplant. Das Budget musste auch in 2023 innerhalb der geplanten Instandhaltungskosten kostenneutral aufgrund der immensen Preissteigerungen erhöht werden. In 2023 waren gut 977 TEUR allein für die laufende Instandhaltung aufzubringen. Insbesondere für die Sanitär- und Schreinerarbeiten, die zusammen mit 260 TEUR veranschlagt wurden, mussten in 2023 knapp 334 TEUR investiert werden.





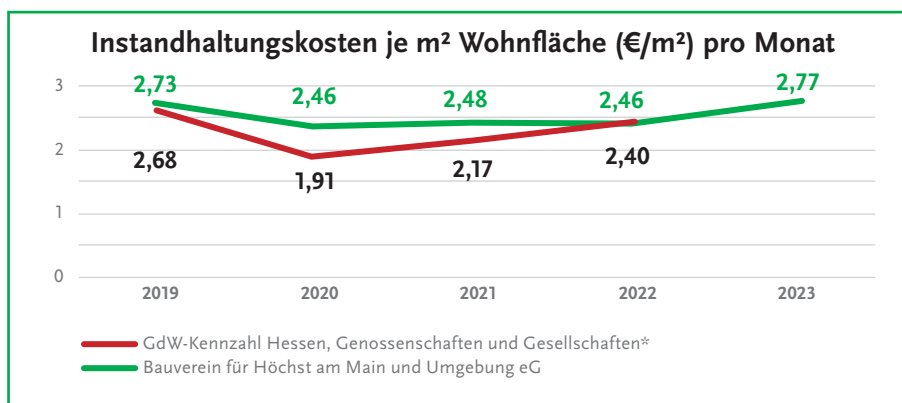
Das Budget für die außerordentliche Instandhaltung wurde für 2023 mit 1.635 TEUR veranschlagt. Abgerufen wurden hiervon knapp 92% bzw. ca. 1.503 TEUR, da einige geplante Maßnahmen nicht planmäßig umsetzbar waren, so dass das zusätzliche Budget für die laufende Instandhaltung zur Verfügung gestellt werden konnte.

In der außerordentlichen Instandhaltung werden u.a. die dauerhaft wiederkehrenden Maßnahmen, wie z.B. die Sanierung der Treppenhäuser in der Hermann-Küster-Str. inklusive Verstärkung der Elektrosteigleitungen geplant. Hierfür wurden in 2023 insgesamt 250 TEUR im Budget zur Verfügung gestellt.

Auch größere bzw. langfristige Instandhaltungsmaßnahmen, die z.T. über mehrere Geschäftsjahre geplant und durchgeführt werden, wie z.B. die Wohnungssanierungen in der Hermann-Küster-Str. 58-62, werden hier veranschlagt.

Für die Sanierung der Wohnungen im Hochhaus Hermann-Küster-Straße 58-62 wurde aufgrund der wenigen Sanierungen der Vorjahre in 2023 lediglich ein Budget in Höhe von 190 TEUR zur Verfügung gestellt. In 2023 wurden dann jedoch 4 Wohnungen gekündigt, die noch zu sanieren waren, so dass ca. 364 TEUR benötigt wurden. Auch diese umfangreichen Sanierungen werden in der Regel nur bei einem Mieterwechsel durchgeführt.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche

In 2023 wurde mit 2,77 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich mehr wie im Vorjahr in die Instandhaltung investiert. Diese Kennzahl blieb damit auf sehr hohem Niveau. Vergewegenwärtigt man sich nochmals die durchschnittliche Wohnungsmiete in Höhe von 5,93 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche, so wurden hiervon knapp 47% in die Instandhaltung des Bestandes investiert.

Auch diese wohnungswirtschaftliche Kennzahl zeigt im Fünfjahresvergleich die konstant hohen Aufwendungen unserer Genossenschaft. Zum

### Hohe Investitionen in den Bestand

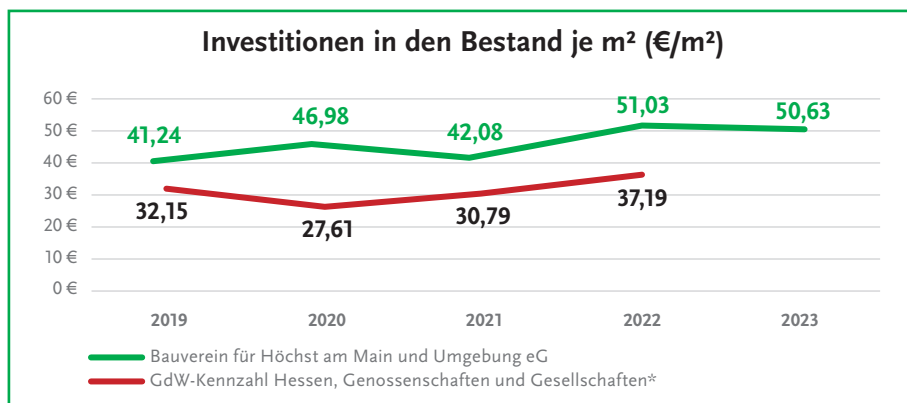
\* GdW-Kennzahlen Hessen für 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Vergleich wurden z.B. in 2022 bei anderen Wohnungsgesellschaften des GdW in Hessen lediglich 37,19 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Bestand investiert. Dies entsprach gerade einmal ca. 73% 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 an die Mitglieder ausgeschüttet.

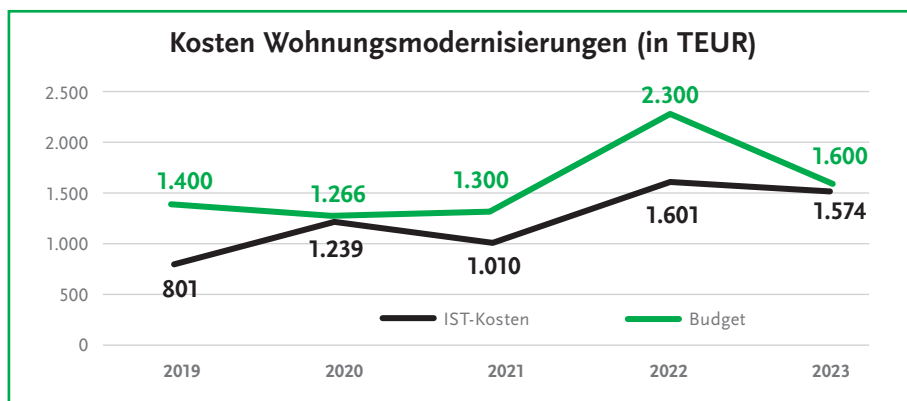
### Investitionen in den Bestand je m<sup>2</sup>



### Modernisierung des Bestandes

Für das Wohnungsmodernisierungskonzept der Baujahre 1951-1960, 1961-1969 sowie der Altbauwohnungen der 1920er Jahre inklusive von zwei Einfamilienhäusern stellte der Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG in 2023 ein Budget in Höhe von 1,6 Mio. Euro im Wirtschaftsplan zur Verfügung.

Aufgrund der Erfahrungen aus dem Vorjahr, den massiven Preissteigerungen und der unerwartet hohen Anzahl an zu modernisierenden Einfamilienhäusern war dieses Budget gegenüber den Budgets der Jahre 2019-2021 erhöht worden.



\* GdW-Kennzahlen Hessen für 2023 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

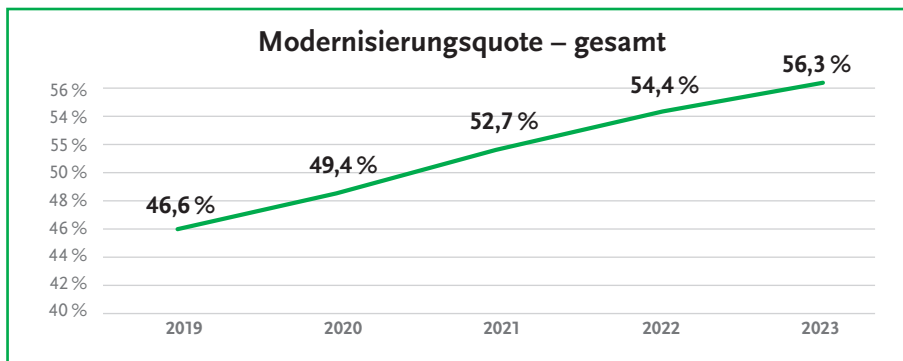


Zusätzlich zu den knapp 1,6 Mio. Euro wurden in 2023 gut 42 TEUR in neue Mülltonnenstandplätze und knapp 71 TEUR in den Austausch von Fenstern mit neuen Rollläden im Bestand investiert. Insgesamt investierte der Bauverein damit in 2023 knapp 1,7 Mio. Euro an Fremdleistungen in die Modernisierung des Bestandes.

Wohnungsmodernisierungen erfolgen nur bei Mieterwechseln, so dass die tatsächlichen Kosten in den jeweiligen Geschäftsjahren sehr unterschiedlich ausfallen, wie in der Darstellung auf Seite 8 bei den Ist-Kosten deutlich wird.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 20 Wohnungen gekündigt, die zu modernisieren waren – Dies entspricht in etwa der durchschnittlichen Anzahl zu modernisierender Wohnungen der vergangenen Geschäftsjahre. 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 2023 auf gut 56 %.

## Modernisierungsquote gesamt



Die höchste Modernisierungsquote mit knapp 69 % wurde bis Ende 2023 bei den Wohnungen der Baujahre 1951-1960 erreicht. Mit diesen Wohnungen am Paul-Kirchhof-Platz und in der Hugo-Kallenbach-Str. wurde in 2006 mit dem Modernisierungsprogramm begonnen. Damit waren von den 276 dort ursprünglich zu modernisierenden Wohnungen bereits 189 modernisiert. Auch von den 365 zu modernisierenden Wohnungen in der Hermann-Küster-Str. 1-56 konnten bis Ende 2023 zusätzlich 7 Wohnungen modernisiert werden. Damit liegt hier die Quote bei gut 54 %. In 2023 wurden zudem 5 weitere Altbauwohnungen der 1920er Jahre modernisiert. Die Quote stieg damit in dieser Kategorie auf knapp 49 %. Auch wurden in 2023 zwei weitere Wohnungen im Paul-Kirchhof-Platz 16 modernisiert, so dass hier die Quote nun bei knapp 19 % lag.

Hinzu kamen die Restarbeiten der in 2022 gekündigten sowie zwei in 2023 gekündigte Einfamilienhäuser aus dem Altbaubestand der 1920-er Jahre. Je nach Modernisierungsbeginn dauern diese sehr umfangreichen Modernisierungen i.d.R. über zwei Geschäftsjahre.

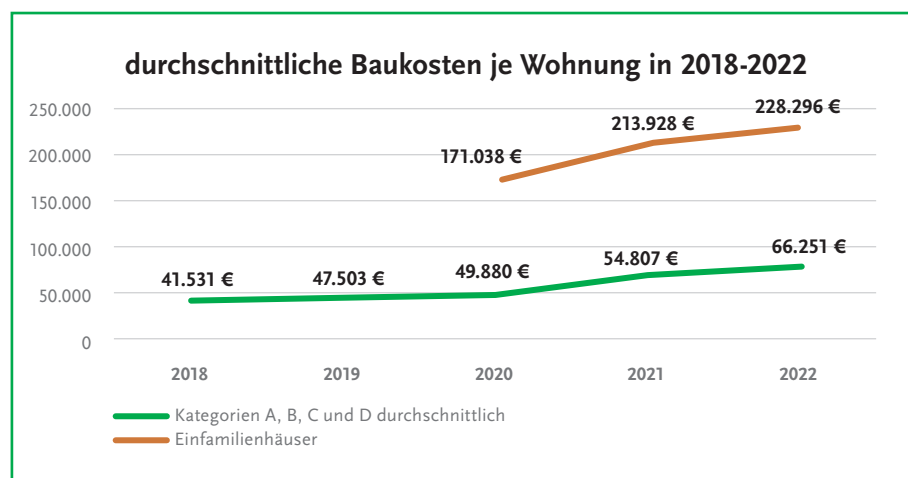
Ziel der Modernisierungen ist eine nachhaltig bessere Vermietbarkeit des alten Wohnungsbestandes.

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

### Durchschnittliche Baukosten Modernisierungen extrem gestiegen

Da die Modernisierung der in 2023 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 aber bereits feststellen, dass die durchschnittlichen Baukosten gegenüber dem Vorjahr nur noch leicht gestiegen sind. Die durchschnittlichen Baukosten der in 2022 gekündigten Wohnungen betragen pro Wohnung je nach Wohnungstyp, Zustand und Größe zwischen 49 und 88 TEUR. Das entsprach mit gut 66 TEUR durchschnittlich einer Preissteigerung gegenüber 2021 von ca. 21 %.

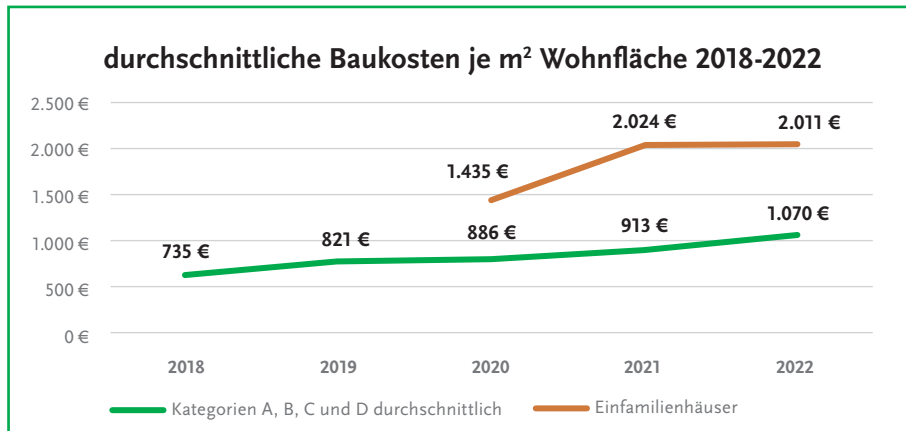
Die durchschnittlichen Gesamtkosten der Modernisierungen der in 2022 gekündigten Einfamilienhäuser betragen gut 228 TEUR.



Die durchschnittlichen Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche der einzelnen Kategorien betragen in 2023 zwischen 925 und 1.243 Euro und damit durchschnittlich 1.070 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Auch das entsprach einer Preissteigerung gegenüber den Kosten der in 2021 gekündigten Wohnungen von knapp 20 %.

Im Fünffjahresvergleich (2018-2022) sind die durchschnittlichen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche sogar um knapp 47 % gestiegen.

Die Kosten der Modernisierungen der Einfamilienhäuser betrug durchschnittlich rund 2.011 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und blieb damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.



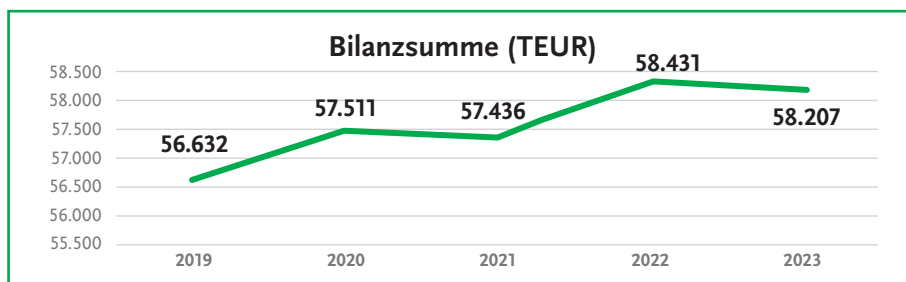
Bei der Modernisierung der Wohnungen werden insbesondere alle Versorgungsleitungen inklusive der Steigleitungen ausgetauscht. Auch werden die Bäder und Küchen der Wohnungen komplett erneuert und die Wohnungen erhalten neue Wand- und Bodenbeläge. Zudem werden die Türen und seit 2023 grundsätzlich auch die Fenster durch neue energieeffizientere ersetzt.

## Umfangreiche Modernisierungen

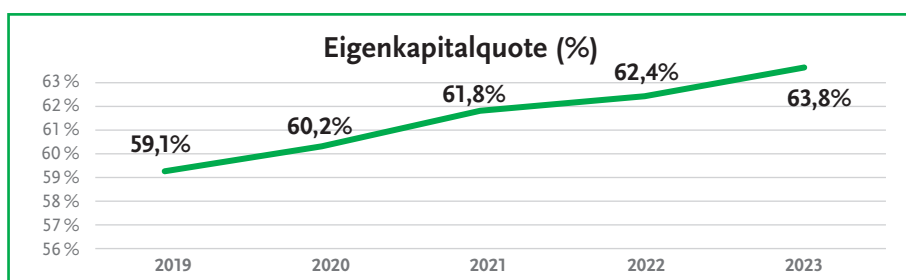
Zweck der Genossenschaft ist und war die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Das Augenmerk liegt hierbei auf einer geordneten Vermögens- und Finanzlage, sodass die Zahlungsfähigkeit gesichert bleibt und sich aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung auch jederzeit ausreichende Liquidität ergibt.

## Geordnete Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2023 58.207 TEUR.



Dies zeigt sich auch an der konstant hohen Eigenkapitalquote. Diese konnte in 2023 auf nunmehr 63,8 % gesteigert werden.



## Einige Beispiele für Wohnungsmodernisierungen



Wohnfläche NEU  
durchschnittlich 114 m<sup>2</sup>



In 2023 fertiggestellt:  
3 Einfamilienhäuser – Baujahr ca. 1920



Baukosten inkl. Nebenkosten in 2023  
durchschnittlich ca. 228 TEUR – rund 2.011 € pro m<sup>2</sup> WF

## Neubau und Instandhaltungsmaßnahmen in 2023



Wohnungssanierung Hermann-Küster-Str. 58-62  
Durchschnittliche Kosten in 2023: 1.195 €/m<sup>2</sup> WF



Treppenhaussanierung inkl. Verstärkung Elektrosteigleitungen Hermann-Küster-Str. – in 2023 gesamt ca. 189 TEUR



Weitere neue  
Mülltonnenstandplätze  
Hugo-Kallenbach-  
Straße  
13-15 + 18-20



Verlegung  
Glasfaserkabel



Ausbau Dachgeschoss  
Geschäftsstelle  
Bezug der neuen  
Büroräume

## Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr 2023

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

<b>Mitgliederbestand am 01.01.2023</b>	<b>1.802 Mitglieder mit</b>	<b>20.331 Anteilen</b>
<b>Abgang</b> durch Tod früherer Jahre	8 Mitglieder mit	66 Anteilen
<b>korrigierter Bestand 01.01.2023</b>	<b>1.794 Mitglieder mit</b>	<b>20.265 Anteilen</b>
<b>Zugang</b> durch Neubei-tritte und weitere Anteile	77 Mitglieder mit	769 Anteilen
<b>Abgänge</b>	66 Mitglieder mit	723 Anteilen
<b>Bestand am 31.12.2023</b>	<b>1.805 Mitglieder mit</b>	<b>20.311 Anteilen</b>
In den <b>Zugängen</b> sind enthalten:		
Neuaufnahmen und weitere Anteile	73 Mitglieder mit	691 Anteilen
Übertragungen	4 Mitglieder mit	78 Anteilen
	<b>77 Mitglieder mit</b>	<b>769 Anteilen</b>
Die <b>Abgänge</b> setzten sich zusammen:		
durch Tod	29 Mitglieder mit	237 Anteilen
durch Kündigung und Teilkündigung	32 Mitglieder mit	416 Anteilen
durch Übertragung und Teilübertragung	2 Mitglieder mit	42 Anteilen
durch Ausschluss	3 Mitglieder mit	28 Anteilen
	<b>66 Mitglieder mit</b>	<b>723 Anteilen</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 3.100,00 EUR verringert.

Die rückständigen fälligen Zahlungen auf bereits gezeichnete Geschäftsanteile betragen am 31.12.2023 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 31.12.2023

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Altbau 480,70 m<sup>2</sup> und Neubau Büro 679,39 m<sup>2</sup>) sowie 10 eigengenutzte Parkplätze auf dem Obergeschoss des Parkdecks Edenkobener Straße 3–5.

	Wohnungen/Einfamilienhäuser				Gesamt Wohnfläche m <sup>2</sup>	Garagen/Stellplätze  Garagen = G Tiefgaragenplätze = TG Parkplätze = Pp Stapelparker = 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	–	6.303,87	9 G, 12 TG
Paul-Kirchhof-Platz	107	–	–	1	6.681,30	46 G, 60 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	8 Stapel
Antoniterweg/Sulzbach	12	–	–	12	1.021,84	2 G, 12 Pp
Gotenstraße	28	–	–	–	2.348,40	42 TG
<b>Gesamt</b>	<b>1.500</b>	<b>299</b>	<b>118</b>	<b>302</b>	<b>95.433,97</b>	<b>183 G, 247 Pp, 8 Stapel, 392 TG</b>

		Gewerbe	
		Gesamt	Gesamtnutzfläche m <sup>2</sup>
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
<b>Gesamt</b>		<b>21</b>	<b>2.150,39</b>

## Vorstand und Mitarbeiter(innen) der Genossenschaft

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2023 aus zwei hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied. Zum 31.12.2023 ist Herr Christoph Wild als nebenamtliches Vorstandsmitglied auf eigenen Wunsch aus dem Gremium ausgeschieden.

Der Personalbestand im kaufmännischen sowie technischen/gewerblichen Bereich (Voll- und Teilzeitbeschäftigte, ohne Aushilfen) stellt sich **im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich** wie folgt dar:

Kaufmännische Verwaltung	11 Angestellte
Technische Verwaltung	2 technische Angestellte
Regiebetrieb	3 Maler
	1 Installateur
	2 Elektriker
Wohnungsbetreuung	4 Hausmeister
<b>Insgesamt</b>	<b>23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter</b>

Im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Personalbestand der Genossenschaft gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Der in vielen Branchen vorherrschende Fachkräftemangel machte sich auch bei der Personalsuche der Genossenschaft im Berichtsjahr bemerkbar. Für die im Jahr 2023 vakanten Stellen im Bereich des Regiebetriebs bzw. in der Technik ließen sich nur schwer bis kaum geeignete Bewerbungen finden. Umso erfreulicher ist die gelungene Neueinstellung eines zusätzlichen Elektrikers im Hinblick auf das bevorstehende altersbedingte Ausscheiden eines Kollegen im Geschäftsjahr 2024. Auch in den Bereichen Maler und Lackierer sowie Hausmeister ist es der Genossenschaft gelungen, zwei engagierte Kollegen für das bestehende Team zu finden. Weniger erfolgreich war bislang die Suche nach einem stellvertretenden technischen Leiter. Die Suche wurde im Geschäftsjahr 2024 mit unverändert hohen Anstrengungen fortgesetzt.

In den kommenden Geschäftsjahren wird sich der demographische Wandel der Gesellschaft auch im Personalbestand der Genossenschaft zeigen. Einige Kollegen und Kolleginnen werden altersbedingt aus dem aktiven Mitarbeiterkreis ausscheiden. Der Vorstand versucht trotz bestehendem Fachkräftemangel vorausschauend und zeitnah die Nachbesetzung zu managen.

Am Erfolg des abgelaufenen Geschäftsjahres hatten alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter namhaften Anteil. Dafür spricht ihnen der Vorstand seinen Dank aus.



## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

**Zusammenfassend** kann festgestellt werden, dass die **wirtschaftlichen und finanziellen Ergebnisse** im Geschäftsjahr 2023 zufriedenstellend waren.

Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist geordnet. Das **Eigenkapital** zum 31.12.2023 beträgt 37.140,1 TEUR und führt zu einer **Eigenkapitalquote** von rund 63,8 %. 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 2023 ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 127,0 TEUR. Dieser ermöglicht eine Dividendenausschüttung (siehe Vorschlag zur Gewinnverwendung auf Seite 20) an die Mitglieder. Die **Rentabilität** im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 war gegeben.

Für die Genossenschaft waren für 2023 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 2023 ergibt folgendes Bild:

# Bilanzstrukturanalyse

## I. Vermögensstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	47.634,2	81,8	47.742,2	81,7	-108,0	-0,2
Finanzanlagen	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
<b>A) Anlagevermögen</b>	<b>47.635,3</b>	<b>81,8</b>	<b>47.743,3</b>	<b>81,7</b>	<b>-108,0</b>	<b>-0,2</b>
Vorräte und noch nicht abgerechnete Leistungen	3.017,2	5,2	2.654,3	4,5	362,9	13,7
Sonstiges Umlaufvermögen	7.552,3	13,0	8.031,8	13,7	-479,5	-6,0
<b>B) Umlaufvermögen</b>	<b>10.569,5</b>	<b>18,2</b>	<b>10.686,1</b>	<b>18,3</b>	<b>-116,6</b>	<b>-1,1</b>
<b>C) Abgrenzungsposten</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>46,2</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>58.206,7</b>	<b>100,0</b>	<b>58.430,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-224,0</b>	<b>-0,4</b>

./. Fremdmittel (einschließlich Rückstellungen, pRAP)	-21.066,6	-21.977,1
<b>= Reinvermögen</b>	<b>37.140,1</b>	<b>36.453,6</b>
./. Reinvermögen am Jahresanfang	36.453,6	35.479,6
<b>= Vermögenszuwachs</b>	<b>686,5</b>	<b>974,0</b>

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen



## 2. Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.248,2	5,6	3.235,8	5,5	12,4	0,4
Rücklagen	33.764,9	58,0	33.091,8	56,6	673,1	2,0
Bilanzgewinn	127,0	0,2	126,0	0,2	1,0	0,8
<b>A) Bilanzmäßiges Eigenkapital</b>	<b>37.140,1</b>	<b>63,8</b>	<b>36.453,6</b>	<b>62,3</b>	<b>686,5</b>	<b>1,9</b>
Langfristige Rückstellungen	2.185,7	3,8	2.246,9	3,9	-61,2	-2,7
Kurzfristige Rückstellungen	716,5	1,2	528,8	0,9	187,7	35,5
<b>B) Rückstellungen</b>	<b>2.902,2</b>	<b>5,0</b>	<b>2.775,7</b>	<b>4,8</b>	<b>126,5</b>	<b>4,6</b>
Langfristige Verbindlichkeiten	13.940,5	23,9	15.366,5	26,3	-1.426,0	-9,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.190,9	7,2	3.799,1	6,5	391,8	10,3
<b>C) Verbindlichkeiten</b>	<b>18.131,4</b>	<b>31,1</b>	<b>19.165,6</b>	<b>32,8</b>	<b>-1.034,2</b>	<b>-5,4</b>
<b>D) Abgrenzungsposten</b>	<b>33,0</b>	<b>0,1</b>	<b>35,8</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,8</b>	<b>-7,8</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>58.206,7</b>	<b>100,0</b>	<b>58.430,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-224,0</b>	<b>-0,4</b>

Additionsabweichungen beruhen auf Rundungen

## Vorschlag zur Gewinnverwendung

Aufgrund des ausgewiesenen Geschäftsergebnisses 2023 schlägt der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, den **Bilanzgewinn in Höhe von**

**127.000,00 Euro**

für eine

**Dividendenzahlung auf die am 01.01.2023 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 %**

zu verwenden. Ein verbleibender Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2024 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 2023

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik und der Entwicklung des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG informiert und entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen die ihm obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

In den fünf gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sowie über besondere Ereignisse berichten lassen. Die gemäß Gesetz, § 28 der Satzung und Geschäftsordnung, zustimmungsbedürftigen Geschäftsvorfälle hat der Vorstand dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2023 und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat in vier Sitzungen geprüft und sich damit vollinhaltlich einverstanden erklärt. Die Prüfungen führten zu keinen Beanstandungen. Über das Prüfungsergebnis 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 des Vorstandes und des Aufsichtsrats zu entscheiden.

Der Bauausschuss tagte im letzten Geschäftsjahr einmal, die Satzungskommission viermal. In der Mitgliederversammlung vom 19. Juni 2023 wurde die Satzungsänderung beschlossen und am 04. September 2023 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main eingetragen.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes überarbeitet und unterschrieben.

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 in ihren Ämtern bestätigt bzw. es kam zu einer Änderung beim stellvertretenden Schriftführer.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. hat den Jahresabschluss 2022, 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.

In der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet Herr Achim Heinemann, Herr Thomas Klingenberg und Herr Achim Schulz satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist zulässig und wird befürwortet und vorgeschlagen.

Zum Jahresende 2023 ist Herr Christoph Wild auf eigenen Wunsch nach 30 Jahren im Aufsichtsrat und 6 Jahren und 4 Monaten im Vorstand aus den Gremien des Bauvereins ausgeschieden. In der Dezemberausgabe der Mitgliederzeitschrift und in der letzten gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde das Wirken von Herrn Wild vom Aufsichtsratsvorsitzenden für die Organe mit den abschließenden Worten gewürdigt:

„Ich habe Herrn Wild als qualifizierten, besonnenen und hilfsbereiten Menschen kennengelernt und hier-von profitiert. Unsere Zusammenarbeit war stets vertrauensvoll, freundschaftlich und immer auch kritisch im positivsten Sinne für den Bauverein. Wir werden Christoph Wild sehr vermissen“.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauvereins für Höchst am Main und Umgebung eG für die im Geschäftsjahr 2023 zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder erfolgreich geleistete Arbeit.

Frankfurt, im Mai 2024

Manfred Ruhs  
Vorsitzender des Aufsichtsrates





**Bilanz**

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

# Bilanz zum 31. Dezember 2023

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.643,79	7.628,72
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.124.929,09		45.267.111,01
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.918.089,37		1.592.394,69
Grundstücke ohne Bauten	378.560,60		378.560,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	92,03		92,03
Technische Anlagen und Maschinen	25.055,50		38.496,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	85.932,93		68.963,88
Anlagen im Bau	30.557,78		388.915,84
Bauvorbereitungskosten	63.367,50		0,00
		47.626.584,80	47.734.534,10
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		1.100,00	1.100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>47.635.328,59</b>	<b>47.743.262,82</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.913.253,74		2.559.856,81
Andere Vorräte	103.964,62		94.400,08
		3.017.218,36	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	83.543,57		45.757,94
Sonstige Vermögensgegenstände	3.877.084,45		115.698,78
		3.960.628,02	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.591.607,49	7.870.341,24
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>10.569.453,87</b>	<b>10.686.054,85</b>
<b><u>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.925,99	1.343,70
<b>BILANZSUMME</b>		<b>58.206.708,45</b>	<b>58.430.661,37</b>



## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	99.975,00		84.475,00
der verbleibenden Mitglieder	3.148.205,00		3.151.305,00
[Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR; Vorjahr (VJ) 0,00 EUR]		3.248.180,00	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.085.800,00		4.005.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 80.000,00 EUR; (VJ) 110.000,00 EUR)			
Freie Rücklage	29.679.168,29	33.764.968,29	29.086.008,59
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 592.040,10 EUR; (VJ) 857.900,18 EUR)			
und aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 1.119,60 EUR; (VJ) 1.758,20 EUR)			
Jahresüberschuss	799.040,10		1.093.900,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	672.040,10	127.000,00	967.900,18
Bilanzgewinn			126.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>37.140.148,29</b>	<b>36.453.588,59</b>
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.106.190,00		2.127.633,00
Steuerrückstellungen	0,00		1.521,00
Rückstellungen für Schönheitsinstandhaltung	79.493,45		119.290,70
Sonstige Rückstellungen	716.500,00		527.240,00
		2.902.183,45	
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.373.648,79		11.696.394,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.566.823,79		3.670.109,18
Erhaltene Anzahlungen	2.872.360,99		2.761.392,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.232,29		10.733,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.190.690,19		914.086,28
Sonstige Verbindlichkeiten	109.642,28		112.896,30
davon aus Steuern 12.001,58 EUR; (VJ) 15.513,59 EUR)			
		18.131.398,33	
<b><u>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		32.978,38	35.776,67
<b>BILANZSUMME</b>		<b>58.206.708,45</b>	<b>58.430.661,37</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.680.559,90	9.573.199,01
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		353.396,93	-29.702,97
Andere aktivierte Eigenleistungen		30.481,77	57.788,77
Sonstige betriebliche Erträge		181.769,54	114.416,75
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.119.123,82	4.402.626,18
<b>Rohergebnis</b>		<b>5.127.084,32</b>	<b>5.313.075,38</b>
Personalaufwand Löhne und Gehälter	1.115.865,97		1.104.618,20
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 81.672,30 EUR; VJ 89.542,12 EUR)	334.844,67	1.450.710,64	331.590,63
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.885.121,67		1.804.862,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen	426.252,33	2.311.374,00	330.330,33
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66,00		83,60
Sonstige Zinserträge	34.857,88	34.923,88	27,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 24.331,00 EUR; VJ 68.974,00 EUR)		314.490,96	364.467,66
Steuern von Einkommen und Ertrag		6.589,95	3.593,71
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.078.842,65</b>	<b>1.373.724,34</b>
Sonstige Steuern		279.802,55	279.824,16
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>799.040,10</b>	<b>1.093.900,18</b>
Einstellung in Ergebnismrücklagen		672.040,10	967.900,18
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>127.000,00</b>	<b>126.000,00</b>



# Anhang des Jahresabschlusses 2023

## 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 2023 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen aktuellen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. 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 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 13.188,59 EUR (im VJ 12.310,01 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 2023 sind Ausgaben in Höhe von 1.925,99 EUR (im VJ 1.343,70 EUR) für das Geschäftsjahr 2024 angefallen.



## Rücklagen

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

### Freie Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2023	29.086.008,59
Einstellung aus dem Jahresüberschuss im Rahmen der Vorwegzuweisung	592.040,10
Einstellung des unverteilter Bilanzgewinns (Restbetrag) gem. Beschluss der Mitgliederversammlung vom 19.06.2023	1.119,60
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>29.679.168,29</b>

### Gesetzliche Rücklage:

	EUR
Stand 01.01.2023	4.005.800,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss	80.000,00
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>4.085.800,00</b>

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 127.000,00 EUR auf die am 01.01.2023 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von 3.151.305,00 EUR eine 4%ige Dividende auszuschütten. Der Restbetrag des Bilanzgewinns wird 2024 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 1,82 % 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 1,74 %. 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 Unterschiedsbetrag von 26.946,00 EUR.

Gemäß Gutachten beträgt die normale Zuführung –24.843,00 EUR. Es wurde von der Bewertung gem. Art. 67 Abs. 1. S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Im sonstigen betrieblichen Aufwand sind 3.400,00 EUR enthalten, diese betreffen 1/15 des Unterschiedsbetrages von 50.995,00 EUR, der zum 01.01.2010 bestand. Zum 31.12.2023 beträgt der noch nicht passivierte Betrag 3.395,00 EUR.

Nach der vorläufig berechneten steuerlichen Gewinn- und Verlustrechnung waren unter Berücksichtigung der in 2023 bereits geleisteten Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer, 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	99.300,00
Prozesskosten und Mietrückstände	6.000,00
Prüfungskosten	64.000,00
Hausbewirtschaftung	149.500,00
Unterlassene Instandhaltung bis 3. Monat	355.000,00
Beratung	24.800,00
Urlaubsrückstellung	17.900,00
<b>Gesamt</b>	<b>716.500,00</b>





## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum jeweiligen Erfüllungswert bewertet.

## Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Passivseite vorausempfangene Mieten und Pachten für 2024 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 2.913.253,74 EUR (VJ 2.559.856,81 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 31.12.2023 sind hier Festgelder bei der Frankfurter Volksbank Rhein-Main eG in Höhe von insgesamt 3.500.000,00 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 2023							
		Anfang	Zugänge	Abgänge	Umbuchun-	Abschrei-	Ende
		GJ	des Geschäftsjahres			gen (+/-)	bungen
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	AK/HK	72.403,28	4.165,00	0,00	0,00	0,00	76.568,28
	Afa	64.774,56	0,00	0,00	0,00	4.149,93	68.924,49
	Buchwert	7.628,72	0,00	0,00	0,00	0,00	7.643,79
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	AK/HK	84.811.393,58	1.616.354,10	0,00	0,00	0,00	86.427.747,68
	Afa	39.544.282,57	0,00	0,00	0,00	1.758.536,02	41.302.818,59
	Buchwert	45.267.111,01	0,00	0,00	0,00	0,00	45.124.929,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	AK/HK	3.662.807,95	0,00	18.765,08	405.861,41	0,00	4.049.904,28
	Afa	2.070.413,26	0,00	18.765,08	0,00	80.166,73	2.131.814,91
	Buchwert	1.592.394,69	0,00	0,00	405.861,41	0,00	1.918.089,37
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	152.872,17	0,00	17.715,44	0,00	0,00	135.156,73
	Afa	114.376,12	0,00	17.713,44	0,00	13.438,55	110.101,23
	Buchwert	38.496,05	0,00	2,00	0,00	0,00	25.055,50
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	AK/HK	330.491,57	45.799,49	0,00	0,00	0,00	376.291,06
	Afa	261.527,69	0,00	0,00	0,00	28.830,44	290.358,13
	Buchwert	68.963,88	0,00	0,00	0,00	0,00	85.932,93
7. Anlagen im Bau	AK/HK	388.915,84	47.503,35	0,00	-405.861,41	0,00	30.557,78
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	388.915,84	0,00	0,00	-405.861,41	0,00	30.557,78
8. Bauvorbereitungskosten	AK/HK	0,00	63.367,50	0,00	0,00	0,00	63.367,50
	Afa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.367,50
<b>Summe Sachanlagen</b>	AK/HK	89.725.133,74	1.773.024,44	36.480,52	0,00	0,00	91.461.677,66
	Afa	41.990.599,64	0,00	36.478,52	0,00	1.880.971,74	43.835.092,86
	Buchwert	47.734.534,10	0,00	2,00	0,00	0,00	47.626.584,80
<b>III. Finanzanlagen</b>	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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	AK/HK	89.798.637,02	1.777.189,44	36.480,52	0,00	0,00	91.539.345,94
	Afa	42.055.374,20	0,00	36.478,52	0,00	1.885.121,67	43.904.017,35
	Buchwert	47.743.262,82	0,00	2,00	0,00	0,00	47.635.328,59



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

Verbindlichkeitspiegel 2023						
Verbindlichkeiten	davon					Art der Sicherung 1)
	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
gegenüber Kreditinstituten	<b>10.373.648,79</b> (11.696.394,35)	<b>420.874,29</b> (371.241,11)	<b>1.591.318,50</b> (1.408.548,73)	<b>8.361.456,00</b> (9.916.604,51)	<b>10.373.648,79</b> (11.696.394,35)	GPR (GPR)
gegenüber anderen Kreditgebern	<b>3.566.823,79</b> (3.670.109,18)	<b>104.466,68</b> (103.384,39)	<b>385.668,95</b> (403.660,20)	<b>3.076.688,16</b> (3.163.064,59)	<b>3.566.823,79</b> (3.670.109,18)	GPR (GPR)
erhaltene Anzahlungen	<b>2.872.360,99</b> (2.761.392,28)	<b>2.872.360,99</b> (2.761.392,28)				
aus Vermietung	<b>18.232,29</b> (10.733,02)	<b>18.232,29</b> (10.733,02)				
aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.190.690,19</b> (914.086,28)	<b>1.027.871,48</b> (800.972,95)	<b>162.818,71</b> (111.883,28)	<b>0,00</b> (1.230,05)		
sonstige	<b>109.642,28</b> (112.896,30)	<b>109.642,28</b> (112.896,30)				
<b>Insgesamt</b>	<b>18.131.398,33</b> (19.165.611,41)	<b>4.553.448,01</b> (4.160.620,05)	<b>2.139.806,16</b> (1.924.092,21)	<b>11.438.144,16</b> (13.080.899,15)	<b>13.940.472,58</b> (15.366.503,53)	

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.

- Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen  
Die Bestandsveränderung aus unfertigen Leistungen ist gegenüber dem Vorjahr positiv, da die Bestandserhöhungen aufgrund gestiegener unfertiger Leistungen die Bestandsminderungen übersteigen.
- Sonstige betriebliche Erträge  
Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 67,4 TEUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen zurückzuführen, die u.a. die Pensionsrückstellungen betreffen.
- Aufwand für Hausbewirtschaftung  
Im Geschäftsjahr 2023 kam es gegenüber dem Vorjahr zu einem Anstieg dieser Aufwendungen um 716,5 TEUR. Ursächlich hierfür waren im wesentlichen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen um 304,4 TEUR sowie gestiegene Betriebs- und Heizkosten um 404,2 TEUR.
- Sonstige betriebliche Aufwendungen  
Die hier gebuchten Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 95,9 TEUR gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Abbruchkosten für einen Kiosk in der Hugo-Kallenbach-Straße sowie auf Kosten für die im Geschäftsjahr 2023 vorgenommene Satzungsänderung zurück zu führen.
- Sonstige Zinserträge  
Im Geschäftsjahr 2023 sind hier im Wesentlichen abgegrenzte Zinserträge für Festgeldanlagen enthalten.

### D. Sonstige Angaben

1. Gemäß § 550b BGB bestehen zum 31.12.2023 folgende Mietkautionen:
  - bei der Frankfurter Sparkasse 24 Kautionen mit insgesamt 25.696,74 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 1.504,84 EUR inklusive Zinsen von 0,01 EUR
  - bei der Frankfurter Volksbank eine Kaution mit 1.300,02 EUR inklusive Zinsen von 0,01 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.), Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.
6. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	vollbeschäftigt	teilzeitbeschäftigt
Kaufmännische Mitarbeiter	3	8
Technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	8	1
Geringfügig Beschäftigte Reinigungskräfte, Boten	0	2

#### 7. Mitgliederbewegung

Bestand am 01.01.2023	1.802
Abgang durch Tod früherer Jahre	8
<b>korrigierter Bestand 01.01.2023</b>	<b>1.794</b>
Zugang	77
Abgang	66
<b>Bestand am 31.12.2023</b>	<b>1.805</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um 3.100,00 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

Christoph Wild (bis 31.12.2023)

10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Manfred Ruhs (Vorsitzender)

Thomas Klingenberg (stellvertretender Vorsitzender)

Yvonne Bertelmann

Michael Griebel

Achim Heinemann

Stefan Kaiser

Dr. Markus Marszolek

Armin Ningelgen

Hans-Joachim Schulz

Frankfurt am Main, den 06.05.2024

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

