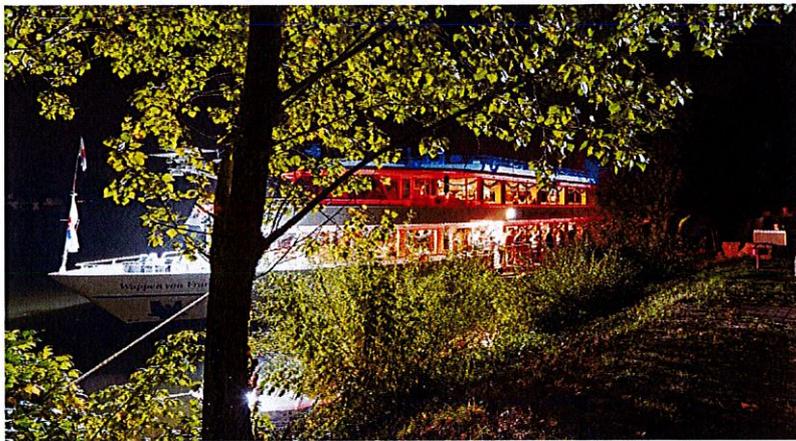




Baugenossenschaft Maintal eG  
Brüder-Grimm-Straße 3a, 63477 Maintal

# Geschäftsbericht 2023



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grußwort des Vorstandes</b>	<b>3</b>
<b>II. Jahresabschluss zum 31.12.2023</b>	<b>5</b>
Bilanz zum 31.12.2023	6
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 – 31.12.2023	8
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023	9
<b>III. Lagebericht 2023</b>	<b>19</b>
<b>IV. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>31</b>

## I. Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, liebe interessierte Leser,

wir blicken auf ein bewegtes und insgesamt unruhiges Jahr 2023 zurück. Viele Krisenherde auf der Welt die entflammt sind, ein Krieg in Europa und damit fast vor unserer Haustüre, ausgedehnte Streikwellen vieler Beschäftigter in unterschiedlichen Branchen unseres Landes und, ohne diese Aufzählung letztendlich vervollständigen zu können, eine unglücklich agierende deutsche Bundesregierung, welche den Menschen in Deutschland vieles abverlangt hat. Aber es gab auch für uns, den Mitgliedern der Baugenossenschaft Maintal eG, durchaus schöne Momente, die gerne in Erinnerung bleiben. Hier hebt sich vor allem unser im Herbst 2023 begangenes Jubiläum ab.

### **100 Jahre Baugenossenschaft Maintal eG - Jubiläumsveranstaltung an Bord der „Wappen von Frankfurt“**

Mehr als 300 Mitglieder, Geschäftspartner und Gäste sind am 02.10.2023 der Einladung des Vorstandes zur 100-Jahrfeier gefolgt, welche insbesondere aufgrund der Corona-Pandemie verspätet durchgeführt wurde. Der älteste Teil der heutigen **Baugenossenschaft Maintal eG**, die ehem. Gemeinnützige Baugenossenschaft Dörnigheim eGmbH, wurde im Mai 1922 von 19 fest entschlossenen Genossen gegründet.

Bei strahlendem Sonnenschein und sommerlichen Temperaturen legte das Schiff der Frankfurter Primus-Linie, die „Wappen von Frankfurt“, mit den Teilnehmern am Dörnigheimer Schiffsanleger ab. Denn die Auswahl der Location kam nicht von ungefähr, stand die Veranstaltung an Bord doch unter dem Motto **„Perspektivwechsel - die Welt aus einem anderen Blickwinkel sehen“**. Bei der Fahrt Richtung Frankfurt ließ sich neben einem wunderschönen Sonnenuntergang auch die Skyline von Frankfurt von der Flussseite aus bewundern. Lars Ahlborn, hauptamtlicher Vorstand der Baugenossenschaft Maintal eG, eröffnete die Jubiläumsfeier und zielte bei seiner Eröffnungsansprache auf die zeitliche Einordnung und den historischen Hintergrund der Gründung der Genossenschaft ab. Im Anschluss wurde das langjährige Vorstandsmitglied Gerd Beil nach mehr als 25 Jahren Tätigkeit für die Genossenschaft offiziell verabschiedet. Fast im gleichen Atemzug wurde Herr Andreas Schmitt vorgestellt, der seit 01.10.2023 die Geschicke der Baugenossenschaft mitverantwortet.

Im weiteren Verlauf des Abends ging Herr Stefan Brehm, Vorsitzender des Aufsichtsrates, in seiner Ansprache auf die Bedeutung der genossenschaftlichen Idee und des Wohnens ein und eröffnete im Anschluss das reich gedeckte Buffet.

Die Veranstaltung wurde abgerundet durch das Unterhaltungsprogramm des „Hausmeister Heinz aus Mainz“, welcher mit Showeinlagen und kleiner Tischzauberei für Aufmerksamkeit sorgte. Für Heiterkeit sorgte am späten Abend auch die „Zeitkapsel“, ein aus Edelstahl gefertigter Behälter, in der die Teilnehmer der Jubiläumsveranstaltung eine Nachricht, Wünsche oder auch Hoffnungen für die Zukunft auf einem kleinen Zettel einwerfen konnten. Die Zeitkapsel wird in der neuen Geschäfts-

stelle der Baugenossenschaft in der Haydnstraße 5a einbetoniert und bis zur hoffentlich nächsten Jubiläumsveranstaltung im Jahr 2072 dort aufbewahrt werden.

Auch das Jahr 2024 hat mit vielen Veränderungen begonnen. Neue Planungen zu Modernisierungsmaßnahmen, Umstellung der Beheizungsart, die zeitnah umgesetzt werden sollen bis hin zum Bau der neuen Geschäftsstelle der Baugenossenschaft in Verbindung mit der Schaffung von weiterem Wohnraum.

Aber auch personell haben wir uns Anfang des Jahres 2024 neu aufstellen müssen. Wir freuen uns, dass nach dem Ausscheiden von Herrn Wolfgang Förster aus dem Vorstand, welcher jahrzehntelang die Geschicke der Baugenossenschaft mitbestimmt und in weiten Teilen positiv geprägt hat, im Februar 2024 das Vorstandsgremium wieder komplettieren konnten. Wir freuen uns sehr, dass wir Frau Simone Bayer für die Vorstandsarbeit gewinnen konnten und sehen der gemeinsamen gedeihlichen Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder entgegen.

Baugenossenschaft Maintal eG  
Vorstand

Ahlborn

Bayer

Schmitt

## **II. Jahresabschluss zum 31.12.2023**

- Bilanz zum 31.12.2023
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 – 31.12.2023
- Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2023

**Bilanz zum 31.12.2023**

<b>Aktiva</b>	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,00	1,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.992.867,63		21.107.030,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	26.717,63		29.637,44
Grundstücke ohne Bauten	14.110,89		14.110,89
Technische Anlagen und Maschinen	168.114,16		142.205,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.856,15		54.587,98
Anlagen im Bau	644.858,84		0,00
Bauvorbereitungskosten	<u>344.852,71</u>	25.262.378,01	<u>274.799,97</u>
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		<u>203,39</u>	<u>203,39</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>25.262.581,40</b>	<b>21.622.576,33</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	912.190,18		792.869,39
Andere Vorräte	<u>10.717,23</u>	922.907,41	<u>7.511,41</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	17.377,21		9.202,01
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>80.336,87</u>	97.714,08	<u>81.957,68</u>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	872.692,05		1.145.507,71
Bausparguthaben	<u>380.111,64</u>	1.252.803,69	<u>350.075,02</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>2.273.425,18</b>	<b>2.387.123,22</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>27.536.006,58</u></b>	<b><u>24.009.699,55</u></b>

[7]

<b>Passiva</b>	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.572,19		18.755,00
der verbleibenden Mitglieder (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 1.128,49; im Vj. EUR 2.320,25)	1.877.936,51	1.908.508,70	1.718.334,75
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 400.000,00, im Vj.: EUR 400.000,00)	3.200.000,00		2.800.000,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 119.544,84, im Vj.: EUR 261.127,19)	8.551.520,74		8.431.975,90
Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 0,00, im Vj.: EUR 0,00)	<u>4.500.000,00</u>	16.251.520,74	<u>4.500.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	588.278,23		744.778,53
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>519.544,84</u>	68.733,39	<u>661.127,19</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>18.228.762,83</b>	<b>17.552.716,99</b>
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Sonstige Rückstellungen	<u>66.049,83</u>	66.049,83	<u>50.683,83</u>
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.174.637,92		4.842.223,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	400.030,45		405.586,41
Erhaltene Anzahlungen	1.022.575,90		849.810,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.592,76		5.668,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	518.228,52		161.155,35
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 1.140,47, im Vj.: EUR 2.119,68) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 264,44, im Vj.: EUR 131,82)	<u>2.663,87</u>	9.119.729,42	<u>4.045,90</u>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>121.464,50</u>	<u>137.808,06</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>27.536.006,58</u></b>	<b><u>24.009.699,55</u></b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 - 31.12.2023**

	2023 EUR	2023 EUR	2022 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.850.357,27		3.859.052,79
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>13.541,39</u>	3.863.898,66	<u>17.333,69</u>
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		119.320,79	-27.226,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	1.340,75
Sonstige betriebliche Erträge		57.926,55	87.042,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.583.135,31	1.492.208,07
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.458.010,69</b>	<b>2.445.335,59</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	582.774,26		553.003,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 6.601,94, im Vj.: EUR 6.633,10)	<u>143.214,29</u>	725.988,55	<u>133.091,01</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		737.064,97	684.204,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		232.611,79	182.609,88
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,00	15,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		76,22	34,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		79.810,18	54.910,59
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		682.623,42	1.390.569,42
Sonstige Steuern		<u>94.345,19</u>	<u>92.787,22</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>588.278,23</b>	<b>744.778,53</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>-519.544,84</u>	<u>-661.127,19</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>68.733,39</b>	<b>83.651,34</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

<i>Firma und Sitz</i>	Baugenossenschaft Maintal eG Brüder-Grimm-Straße 3a 63477 Maintal
gegründet am Amtsgericht, Registernummer Geschäftsbereich	05.05.1922 Hanau, GnR 127 Maintal
Unternehmensgegenstand	Zweck der Genossenschaft ist die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist nicht zugelassen. Beteiligungen sind zulässig.
Satzung gültig in der Fassung vom	28.06.2017
Steuerlicher Status	Steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht



- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 bzw. 33 Jahren planmäßig abgeschrieben.
- Die Technischen Anlagen und Maschinen werden linear über 20 Jahre abgeschrieben (5 %). Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode zwischen 4,4 % und 33,3 %, geringwertige Wirtschaftsgüter werden jährlich in einem Pool zusammengefasst und über 5 Jahre (20 %) linear abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten wurden in Vorjahren zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

### **Umlaufvermögen**

Die Bewertung der „**Unfertige Leistungen**“ erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen in Form von umlagefähigen Löhnen der Regiemitarbeiter zusammen.

Unter dem Bilanzposten „**Andere Vorräte**“ werden Heiz- und Winterstreumaterial, die zu Anschaffungskosten bewertet sind und durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt wurden, ausgewiesen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, der Kassenbestand, die Guthaben bei Kreditinstituten sowie das Bausparguthaben** wurden zum Nennwert angesetzt. Uneinbringliche oder zweifelhafte Forderungen wurden im Geschäftsjahr 2023 abgeschrieben.

### **Rückstellungen**

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (§ 253 Abs. 1 HGB) angesetzt.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag (§ 253 Abs. 1 HGB) passiviert.

### **C. Erläuterungen zur Bilanz**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im Anlagenspiegel auf Seite 14 dargestellt.

Unter dem Bilanzposten „**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**“ sind die Grundstücke, Bauten und Stellplätze erfasst.

Bei den „**Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten**“ handelt es sich um die Geschäftsstellen Brüder-Grimm-Straße 3a in 63477 Maintal Dörnheim und im Hasenpfad 4 in Maintal Bischofsheim.

**Grundstücke ohne Bauten** – hierunter sind unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 9.199,5 m<sup>2</sup> (westlich der Querspange in Dörnigheim) ausgewiesen.

Unter den **Technischen Anlagen und Maschinen** werden die Photovoltaikanlagen zur Erzeugung elektrischen Stroms auf unseren Bestandsobjekten

- Berliner Straße 108/ 110, Dörnigheim
- Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a, Dörnigheim
- Kolpingstraße 3, Dörnigheim
- August-Bebel-Straße 23, Dörnigheim
- Amsel-, Drossel- und Finkenweg 2, Bischofsheim

ausgewiesen.

Unter den **Bauvorbereitungskosten** werden zum 31.12.2023 Planungskosten für die angestrebte Neubaumaßnahme auf dem Gelände der Geschäftsstelle in der Brüder-Grimm-Str 3a ausgewiesen.

Unter dem Posten „**Andere Finanzanlagen**“ ist die Beteiligung an der Frankfurter Volksbank eG erfasst.

Der Ausweis noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten erfolgt im Umlaufvermögen unter dem Posten „**Unfertige Leistungen**“.

Die Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** stellen sich zum Bilanzstichtag 31.12.2023 wie folgt dar:

Bilanzposten:	insgesamt in EUR	Restlaufzeiten	
		bis 1 Jahr in EUR	mehr als 1 Jahr in EUR
Forderungen aus Vermietung	17.377,21	17.377,21	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(9.202,01)</i>	<i>(9.202,01)</i>	<i>(0,00)</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	80.336,87	80.336,87	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(81.957,68)</i>	<i>(81.957,68)</i>	<i>(0,00)</i>
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>97.714,08</b>	<b>97.714,08</b>	<b>0,00</b>
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(91.159,69)</i>	<i>(91.159,69)</i>	<i>(0,00)</i>

Guthaben der Kasse, auf Bankkonten sowie das Bausparguthaben werden unter dem Bilanzposten „**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**“ ausgewiesen.

Die Einstellungen (Vorwegzuweisungen) zu den **Ergebnisrücklagen** aus dem Jahresüberschuss 2023 von EUR 588.278,23 erfolgten in

- die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 400.000,00
- die Bauerneuerungsrücklage mit einem Betrag von EUR 119.544,84

durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.05.2024. Auf Abschnitt E. Sonstige Angaben dieses Anhangs wird ergänzend verwiesen.

Die passivierten Rückstellungen betreffen ausschließlich **sonstige Rückstellungen** (EUR 66.049,83; i. V. EUR 50.683,83). Ausgewiesen werden Rückstellungen für Prüf-

ungs- und Steuerberatungskosten (EUR 26.500,00; i. V. EUR 38.600,00), für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (EUR 6.000,00; i. V. EUR 5.000,00), für nicht abgerechnete Betriebskosten (EUR 4.500,00; i. V. EUR 5.000,00), für die Vermieterbeteiligung an den Co<sub>2</sub>-Ausgleichskosten (EUR 3.500,00, i. V. EUR 0,00), Rückstellungen für die Durchführung des hydraulischen Heizungsabgleiches (EUR 25.000,00; i. V. 0,00 EUR) sowie für nicht genommenen Urlaub (EUR 549,83; i. V. EUR 2.083,83).

Die Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel auf Seite 15 dargestellt.

Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern** handelt es sich um den Ausweis der Objektfinanzierungsmittel. Die Fristigkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Als „**Erhaltene Anzahlungen**“ werden Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der MieterInnen für das Jahr 2023 ausgewiesen.

Unter **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden periodengerecht abgegrenzte Rechnungsbeträge ausgewiesen, die im Folgejahr 2024 gezahlt werden sowie Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der Baugenossenschaft Maintal eG.

**Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen solche aus Mietverhältnissen sowie aus Kautionszahlungen von Mietern der ehem. Gemeinnützigen Baugenossenschaft Bischofsheim eG sowie sonstige Kautionen.

Unter „**Sonstige Verbindlichkeiten**“ werden überwiegend Verbindlichkeiten aus Steuern sowie Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern ausgewiesen.

Die vorausbezahlten Mieten für den Monat Januar 2024 (TEUR 25,0) sowie aus Zuschüssen für die Einräumung von Belegungsrechten (August-Bebel-Str. 23, Dörnigheim, TEUR 96,5) sind unter dem Bilanzposten „**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**“ passivisch abgegrenzt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

Bilanzposten	Stand 01.01.2023		Anschaffungs- und Herstellungskosten		Stand 31.12.2023		Abschreibungen		Buchwert zum			
	EUR	EUR	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen im Zusammenhang des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2023	31.12.2023	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	607,84	0,00	-607,84	0,00	0,00	0,00	606,84	-606,84	0,00	0,00	0,00	1,00
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.713.221,40	3.548.753,16	-78.230,92	55.088,06	38.238.831,70	13.606.191,01	-63.497,34	703.270,40	14.245.964,07	23.982.867,63	21.107.030,39	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	112.816,93	0,00	0,00	0,00	112.816,93	83.179,49	0,00	2.919,81	86.099,30	26.717,63	29.637,44	
3. Grundstücke ohne Bauten	247.387,32	0,00	0,00	0,00	247.387,32	233.276,43	0,00	0,00	233.276,43	14.110,89	14.110,89	
4. Technische Anlagen und Maschinen	172.036,41	34.501,50	0,00	0,00	206.537,91	29.831,14	0,00	8.592,61	38.423,75	168.114,16	142.205,27	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	172.421,54	38.551,32	-25.147,36	0,00	185.825,50	117.833,56	-25.146,36	22.282,15	114.969,35	70.856,15	54.587,98	
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	644.858,84	644.858,84	0,00	0,00	0,00	0,00	644.858,84	0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	274.799,97	769.999,64	0,00	-699.946,90	344.852,71	0,00	0,00	0,00	0,00	344.852,71	274.799,97	
	<b>35.692.683,57</b>	<b>4.391.805,62</b>	<b>-103.378,28</b>	<b>0,00</b>	<b>39.981.110,91</b>	<b>14.070.311,63</b>	<b>-88.643,70</b>	<b>737.064,97</b>	<b>14.718.732,90</b>	<b>25.262.378,01</b>	<b>21.622.371,94</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>												
Andere Finanzanlagen	203,39	0,00	0,00	0,00	203,39	0,00	0,00	0,00	0,00	203,39	203,39	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>35.693.494,80</b>	<b>4.391.805,62</b>	<b>-103.986,12</b>	<b>0,00</b>	<b>39.981.314,30</b>	<b>14.070.918,47</b>	<b>-89.250,54</b>	<b>737.064,97</b>	<b>14.718.732,90</b>	<b>25.262.581,40</b>	<b>21.622.576,33</b>	

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht aktiviert.

Aktivierte Eigenleistungen sind in folgender Höhe in folgendem Bilanzposten in den Zugängen enthalten:

	31.12.2023	31.12.2022
EUR	0,00	EUR
	0,00	1.340,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2023	Insgesamt				Restlaufzeit		Restlaufzeit		Art der Sicherung
	EUR	Restlaufzeit < 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1-5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR	gesichert	EUR			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.174.637,92 (4.842.223,83)	687.810,82 (448.639,55)	2.279.216,42 (1.722.655,30)	4.207.610,68 (2.670.928,98)	7.174.637,92 (4.842.223,83)	GPR <sup>1)</sup>			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	400.030,45 (405.586,41)	5.555,96 (5.555,96)	22.223,84 (22.223,84)	372.250,65 (377.806,61)	130.686,34 (132.501,42)	GPR <sup>1)</sup>			
Erhaltene Anzahlungen	1.022.575,90 (849.810,63)	1.022.575,90 (849.810,63)							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.592,76 (5.668,55)	1.592,76 (5.668,55)							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	518.228,52 (161.155,35)	470.965,52 (141.448,37)	47.263,00 (19.706,98)						
Sonstige Verbindlichkeiten	2.663,87 (4.045,90)	2.663,87 (4.045,90)							
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.119.729,42</b> <b>(6.268.490,67)</b>	<b>2.191.164,83</b> <b>(1.455.168,96)</b>	<b>2.348.703,26</b> <b>(1.764.586,12)</b>	<b>4.579.861,33</b> <b>(3.048.735,59)</b>	<b>7.305.324,26</b> <b>(4.974.725,25)</b>				

Vorjahreszahlen in Klammern ()

GPR<sup>1)</sup>: Grundpfandrechte

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die erzielten **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betragen für das Jahr 2023 EUR 3.850.357,27 (2022: EUR 3.859.052,79). Hierunter fallen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen für Leerstand u. ä. sowie Umlagenerlöse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 8,7 resultiert aus um TEUR 44,7 niedrigeren Umlagenerlösen, um TEUR 22,0 gestiegenen Erlösschmälerungen bei gleichzeitig um TEUR 58,0 gestiegenen Sollmieterlösen für Wohnungen/ Stellplätze/ Garagen und Erlösen aus der Einräumung von Belegungsrechten.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** von TEUR 13,5 (i. V. TEUR 17,3) resultieren aus der Vergütung für die Erzeugung von elektrischem Strom.

Die **Zunahme des Bestandes an unfertigen Leistungen** betrifft ausschließlich die Betriebs- und Heizkosten. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultiert insbesondere aus höheren umlagefähigen Heizkosten.

**Sonstige betriebliche Erträge** wurden im Wesentlichen erzielt durch die Auflösung von Rückstellungen, Erstattungen im Krankheitsfall und eines nicht rückzahlbaren Zuschusses für die Umstellung einer Heizungsanlage.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** betragen EUR 1.583.135,31 (2022: EUR 1.492.208,07). Ausgewiesen werden Instandhaltungsfremdkosten von TEUR 737,8, Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 793,8 sowie Erbbauzinsen von TEUR 51,6. Die Zunahme gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 90,9 resultiert aus um TEUR 104,6 höheren Betriebs- und Heizkosten bei gleichzeitig niedrigeren Instandhaltungsfremdkosten von TEUR 13,7.

Unter **Personalaufwand** sind die Kosten der bei der Genossenschaft tätigen ArbeitnehmerInnen und des Vorstandes erfasst.

**Sonstige betriebliche Aufwendungen** fielen in Höhe von EUR 232.611,79 (2022: EUR 182.609,88) an und beinhalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten, Zuführungen für sonstige Rückstellungen, Aufwendungen für den Aufsichtsrat sowie Kosten im Zusammenhang mit den Jubiläumsfeierlichkeiten der Genossenschaft.

Der unter „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ ausgewiesene Betrag von EUR 76,22 (2022: EUR 34,81) betrifft Zinserträge für Tagesgeld/ Bausparguthaben.

Die ausgewiesenen **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen die Zinsaufwendungen für eingegangene Darlehensverpflichtungen.

Unter dem Posten „**Sonstige Steuern**“ sind im Wesentlichen die Grundsteuer für bebauete und unbebaute Grundstücke sowie die Kraftfahrzeugsteuer ausgewiesen.

## E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
01.01.2023	804	11.101
Zugang 2023	47	1.222
Abgang 2023	46	200
<b>31.12.2023</b>	<b>805</b>	<b>12.123</b>

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres um ein Mitglied erhöht, die Geschäftsanteile sind per Saldo um 1.022 gestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich 2023 um EUR 159.601,76 erhöht.

### **Arbeitnehmeranzahl gemäß § 267 Absatz 5 HGB**

Im Geschäftsjahr 2023 wurden *durchschnittlich* beschäftigt:

MitarbeiterInnen	Vollzeit	Teilzeit	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	1	3	2,25
Haustechniker/Hausmeister/ Reinigungspersonal	5	0	4,5
<b>Gesamt:</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>6,75</b>

Zum 31.12.2023 bestehen Treuhandvermögen und –verbindlichkeiten von insgesamt EUR 1.128,25 (i. V. EUR 1.653,28). Diese betreffen hinterlegte Kautionsparbücher und sonstige Kautionsbeträge von Mietern.

### **Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse**

Mit der Beteiligung an der Frankfurter Volksbank eG ist eine Haftsumme von EUR 1.278,23 verbunden. Mit einer Inanspruchnahme wird aufgrund des genossenschaftlichen Finanzverbundsystems derzeit nicht gerechnet.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
Franklinstraße 62  
60486 Frankfurt am Main

### **Nachtragsbericht**

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag und bis zur Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichtes 2023 nicht eingetreten.

## **Vorstand**

Ahlborn, Lars – hauptamtlich, geschäftsführend  
Bayer, Simone – nebenamtlich (ab 01.02.2024)  
Beil, Gerd – nebenamtlich (bis 02.07.2023)  
Förster, Wolfgang – nebenamtlich (bis 22.02.2024)  
Schmitt, Andreas – nebenamtlich (ab 01.09.2023)

## **Mitglieder des Aufsichtsrates**

Brehm, Stefan – Vorsitzender  
Breyer, Thomas – stellv. Vorsitzender  
Grauel, Klaudia  
März, Susanne  
Vollhardt, Markus

## **Billigung der Einstellungen in die Ergebnisrücklagen und Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2023**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der derzeit gültigen Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2023 von EUR 588.278,23, den Betrag von EUR 519.544,84 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen (EUR 400.000,00 in die gesetzliche Rücklage und EUR 119.544,84 in die Bauerneneruerungsrücklage) einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung am 18.06.2024 wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich hieraus ergebenden Bilanzgewinn von EUR 68.733,39 unter Beachtung des § 41 der gültigen Satzung vom 28.06.2017 für die Ausschüttung einer Dividende von 4% auf dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 1.718.334,75 zu verwenden.

Maintal, den 16.05.2024

Baugenossenschaft Maintal eG  
Vorstand

Lars Ahlborn

Simone Bayer

Andreas Schmitt

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023



Baugenossenschaft Maintal eG  
Brüder-Grimm-Straße 3a, 63477 Maintal

### III. Lagebericht 2023

#### 1. Die Baugenossenschaft Maintal eG

##### 1.1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft Maintal eG mit Sitz in Maintal-Dörnigheim hat den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Sie verfügte zum 31.12.2023 über eine Wohn- und Nutzfläche von dem von 35.649 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche beläuft sich auf 35.452 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich in den Stadtteilen von Maintal Bischofsheim und Dörnigheim. Sie verwaltet und bewirtschaftet dabei ausschließlich eigene Objekte.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung zufriedener Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft hegen.

Von den Nutzungsentgelten werden die laufenden Ausgaben des Unternehmens gezahlt. Das sind vor allem der Kapitaldienst, bestehend aus Tilgungen und Zinsen für eingegangene Darlehensverpflichtungen, Reparaturen (Instandhaltung), Betriebs- und Heizkosten, Personalaufwand und sonstige Aufwendungen für den Betrieb des Unternehmens. Für den investiven Teil werden über die eigenen Mittel hinaus Darlehen aufgenommen. Die Organe der Genossenschaft sind unverändert bestrebt, die Herausforderungen insbesondere des technischen Fortschritts, der Energiewende und des Klimawandels, der demografischen Veränderungen wie auch die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum umzusetzen.

Die Baugenossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2023 einen eigenen Bestand mit

- 548 (i. V. 548) Wohn- und 1 Gewerbeeinheit
- 1 Werkstatt/ 2 Geschäftsstellen
- 141 Garagen sowie 249 Stellplätze.

Von den 548 Wohnungen der Genossenschaft waren am Bilanzstichtag 85 (15,5 %) öffentlich gefördert, 463 (84,5 %) Wohnungen unterlagen somit nicht mehr der Preisbindung.

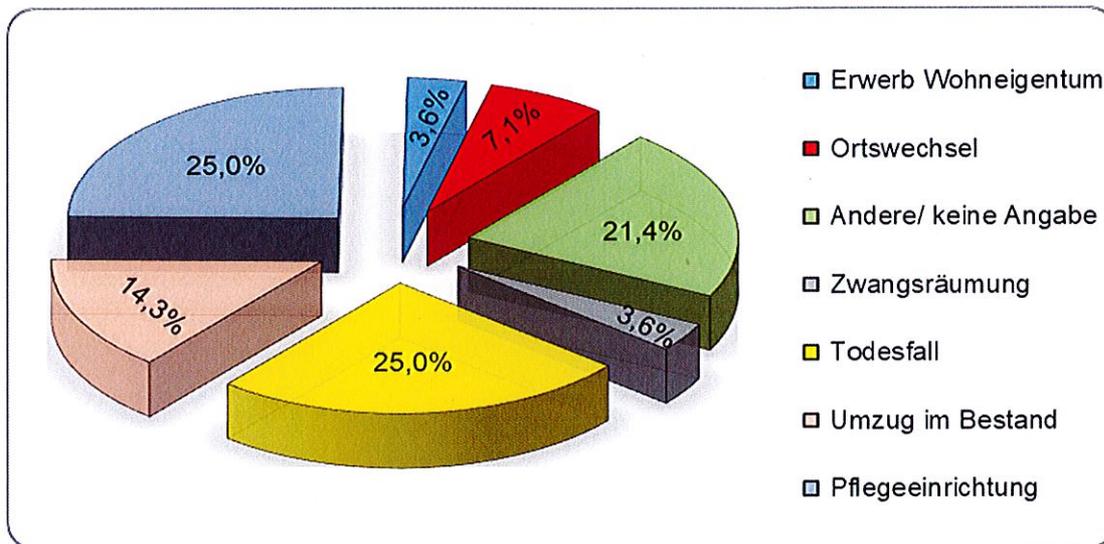
Die Nachfrage nach Wohnraum in Maintal ist unverändert hoch, da unser Wohnungsbestand in der Metropolregion FrankfurtRheinMain, einem der wirtschaftlich aktivsten Regionen Deutschlands, liegt. Die Mieten für Wohnraum wurden in 2023 ausschließlich bei Mieterwechsel sowie aufgrund der Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen bei öffentlichen geförderten Wohneinheiten angepasst. Leerstände traten überwiegend modernisierungsbedingt auf und sind auch mittelfristig in struktureller Hinsicht nicht zu erwarten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 28 Wohnungen (i. V. 33) gekündigt. Davon betreffen vier (i. V. acht) Wohnungskündigungen gleichzeitig Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Die Fluktuationsquote betrug 5,1 % (i. V. 6,0 %) und befindet sich mehrjährig auf niedrigem Niveau. Bereinigt um Kündigungen einhergehend mit Wohnungswechseln im eigenen Bestand beträgt die Fluktuationsquote 4,4 % (i. V. 4,6 %).

Zur besseren Einordnung und als Ergänzung vorgenannter Angaben betrug die Fluktuationsquote der Wohnungsunternehmen insgesamt in Hessen 6,2%, in Deutschland rechtsformspezifisch bei den Wohnungsbaugenossenschaften 6,8 % (Vergleichsjahr 2022).<sup>1</sup>

Nachfolgend grafisch dargestellt die Gründe für einen Wohnungswechsel bei der Baugenossenschaft Maintal eG:

### Gründe für einen Wohnungswechsel im Geschäftsjahr 2023



## 2. Modernisierungs- und Neubautätigkeit im Anlagevermögen

### 2.1 Modernisierungstätigkeit

Die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen war und ist zentraler Ausgangspunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit - die Erhaltung unserer Objekte bleibt vorrangiges Ziel. Hieraus abgeleitet ergibt sich, dass auch künftige Generationen in dieser lebenswerten Region guten, sicheren und bezahlbaren Wohnraum unter dem Dach einer soliden und verantwortungsvoll handelnden Genossenschaft erhalten sollen. Dabei spielt auch die nachhaltige Versorgung der Objekte mit regenerativen Energien und damit einhergehend die Reduzierung der Verwendung fossiler Brennstoffe eine noch stärkere Rolle.

Die mittelfristige Modernisierungsplanung für unsere Bestandsobjekte wird kontinuierlich fortgeschrieben. Hierzu dient eine bedarfsorientierte Prioritätenliste zur Entscheidungsfindung. Im Rahmen von Objektbegehungen durch Vorstand wie auch Aufsichtsrat haben wir unsere Objekte mit Modernisierungsbedarf besichtigt und im Anschluss ausgewertet. Hieraus abgeleitet wurde von den Gremien der Genossenschaft beschlossen, unsere Bestandsobjekte in der **Kirchgasse 7a-e, Brüder-Grimm-Str. 9/9a sowie in der Westendstr.** in Dörnigheim energetisch wie auch baulich zu sanieren. Das Berichtsjahr 2023 stand im Zeichen der Planung baulicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen werden aufgrund der Altersstruktur

<sup>1</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2023, Seite 111.

unserer Gebäude und der energetischen Anforderungen auch zukünftig auf hohem Niveau weiter fortgeführt werden.

Nachfolgende Maßnahmen wurden im Kalenderjahr 2023 durchgeführt bzw. befinden sich in der Planungs- oder Umsetzungsphase.

### 2.1.1 Planung: Energetische/ bauliche Modernisierungsmaßnahmen

#### Modernisierung Kirchgasse 7a-e, Dörnigheim

Es handelt sich hierbei um Mehrfamilienhaus auf einem Erbbaurechtgrundstück mit acht Wohneinheiten im historischen Teil von Dörnigheim. Dieser Gebäudekomplex, welcher erst Mitte der 1990-er Jahre erbaut wurde, unterliegt dabei den Regelungen der „*Satzung der Stadt Maintal über die Gestaltung baulicher Anlagen in den historischen Ortskernen der Stadtteile Dörnigheim, Hochstadt und Wachenbuchen*“ welches weitreichenden Abstimmungsbedarf mit der Stadt Maintal und Kompromissbereitschaft aller Beteiligten zur Folge hat, um ein tragfähiges und damit letztendlich bezahlbares Sanierungsergebnis zu erzielen. Der Beginn wie auch letztendlich der Umfang der Sanierungsmaßnahme kann derzeit nicht belastbar bestimmt werden. Für Planungsarbeiten sind in den Geschäftsjahren 2021/2022 bereits Kosten von zusammen TEUR 15,4 angefallen; im Jahr 2023 sind weitere Kosten von TEUR 1,9 angefallen.

#### Modernisierung und Aufstockung Westendstraße 14-20, Dörnigheim

Es ist für die Jahre 2025/ 2026 geplant, unsere Bestandsobjekte Westendstr. 14/ 16 und 18/ 20 mit insgesamt 24 Wohneinheiten energetisch wie auch baulich zu sanieren. Es sollen die Gasetagenheizungen zurückgebaut werden und die Umstellung der Heizungsart auf eine strombetriebene Luft-Wärme-Pumpe (je Gebäudekörper) erfolgen. Auch die Anbringung einer Fassadendämmung, die Neueindeckung des Daches einschließlich dessen Dämmung, der Einbau von neuen Fenstern sowie die Anbringung von Vorstellbalkonen ist geplant. Ferner sollen auch die Rollläden erneuert und teilweise elektrisch betrieben werden. Darüber hinaus ist die Neugestaltung des gesamten Außen- und Eingangsbereiches (Erstellung von Kfz-Parkplätzen und Garagen, Bereitstellung von Fahrradabstellhäusern) in die Planung aufgenommen worden. Nach derzeitigem Planungsstand sollen auch die Dachgeschosse ausgebaut und hierdurch insgesamt vier neue Wohneinheiten geschaffen werden. Die Dächer werden mit einer Photovoltaikanlage zur Stromeinspeisung und für den teilweisen Eigenverbrauch ausgerüstet. Die umfassende Sanierung ist darauf ausgerichtet die strengen Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum **Energieeffizienzhaus 55 – erneuerbare Energien** zu erfüllen. Die Zeitplanung sieht vor, im Jahr 2025 die Tiefbauarbeiten/ Außenanlagen in einem ersten Schritt herzustellen. Im I. Quartal 2026 soll dann mit der energetischen Sanierung begonnen werden. Im Jahr 2024 wird mit Planungs- und Genehmigungskosten von ca. TEUR 330,0 gerechnet.

### 2.1.2 In der Umsetzung: Energetische/ bauliche Modernisierungsmaßnahme

#### Modernisierung Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a, Dörnigheim

Im III. Quartal 2022 sollte, so die Planung, mit der Modernisierung unseres Gebäudes in der **Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a** mit 12 Wohneinheiten begonnen werden. Aufgrund des für die Immobilienwirtschaft insgesamt überraschenden Förderungsstopp durch den Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz und Vizekanzler, Dr. Habeck,

mussten die Ausschreibungen und Terminabstimmungen aus wirtschaftlichen Vorichtsgründen eingestellt werden. Aufgrund der nicht zielführend nutzbaren Zwischenzeit und der damit verbundenen Unsicherheiten musste, bis zur Neuregelung der Förderbedingungen seitens der Bundesregierung, die Maßnahme verschoben werden und startete daher erst im März 2023.

Neben der Umstellung der Beheizungsart auf eine strombetriebene Luft-Wärme-Pumpe mit Gasbrennwertheizungsunterstützung ist die Anbringung einer Fassadendämmung, die Neueindeckung des Daches einschließlich dessen Dämmung, der Einbau von neuen Fenstern sowie die Anbringung von Vorstellbalkonen umgesetzt worden. Ferner wurden auch die Rollläden erneuert und teilweise elektrisch betrieben. Darüber hinaus ist die Neugestaltung des gesamten Außen- und Eingangsbereiches (Erstellung von Kfz-Parkplätzen und Garagen, Bereitstellung von Fahrradabstellhäusern) erfolgt. Die Dächer sind mit einer Photovoltaikanlage zur Stromeinspeisung und für den teilweisen Eigenverbrauch ausgerüstet worden. Die umfassende Sanierung war darauf ausgerichtet die strengen Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum **Energieeffizienzhaus 55 - erneuerbare Energien** zu erfüllen. Die Einhaltung der Anforderungen wurde in der Zwischenzeit bestätigt. Bis zum 31.12.2023 sind hierfür Kosten von TEUR 1.719,7 (davon im Geschäftsjahr 2023 TEUR 1.524,4) angefallen. Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit Kosten von ca. TEUR 320,0. Es sind Zuschüsse von TEUR 600,0 eingeplant. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte durch die Aufnahme von Darlehen (TEUR 1.840,0) sowie aus Eigenmitteln.



Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a in Dörnigheim, im April 2024

### **Wohnumfeldverbesserungen, Außenanlagen, Erneuerung Parkplätze**

Im Jahr 2022 sollten Wohnumfeldverbesserungen bei diversen Bestandsobjekten umgesetzt werden. Aufgrund von Abstimmung mit öffentlichen Stellen und einhergehenden Planungsänderungen konnten ein Teil Maßnahmen erst im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 umgesetzt werden. Die Maßnahmen betreffen bspw. die Aufstellung von Fahrradabstellhäusern einschließlich Zuwegung und elektrischem Anschluss in der Berliner Str. 108/ 110, in der Schubertstr./ Backesweg, in der Brüder-Grimm-Str. 5/ 7 sowie in der Zimmerseestr. 24/ 26. Bei den beiden letztgenannten Objekten wurde auch der Hauseingangs- und Parkplatzbereich neu zu gestaltet und mit Kfz-E-Lademöglichkeiten vorgerüstet. In verschiedenen Bestandsobjekten in Dörnigheim und Bischofsheim wurden darüber hinaus auch die Spiel- und Freizeitgeräte erneuert bzw. neue Geräte aufgestellt. Für die vorgenannten Maßnahmen sind im Jahr 2023 aktivierungspflichtige Kosten von zusammen TEUR 640,6 angefallen.

## 2.2 Neubautätigkeit im Anlagevermögen

Da die Genossenschaft nicht über Vorratsgrundstücke in Form von Bauland verfügt ist eine Neubautätigkeit, abgesehen von Grundstücksankäufen, nur durch Nachverdichtung, Aufstockung und Rückbau von Gebäudesubstanz möglich. Derartige Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzungs- bzw. fortgeschrittenen Planungsphase.

### 2.2.1 Maßnahmen in der Umsetzung

In einem ersten Schritt wurde im Dezember 2023 der Rückbau der Haydnstraße 3, unser Bestandsobjekt aus den 1950-er Jahren, umgesetzt. Auf dem Grundstück werden zwei Gebäudekörper erstellt; hier sollen insgesamt fünf neue Wohneinheiten sowie die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft entstehen. Der symbolische Spatenstich für die zukünftige Haydnstraße 5/ 5a fand am 16.04.2024 statt. Die Objekte sollen dann auch mit dem Siegel „**Sicher wohnen in Hessen**“ das hessischen Ministerium des Innern und für Sport in Zusammenarbeit mit dem VdW südwest e. V. ausgezeichnet werden, da insbesondere auf erhöhten Einbruchschutz, Sicherheitsüberlegungen und Präventivmaßnahmen besonderen Wert gelegt wird. Das Objekt wird mit einer Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung sowie zwei Luft-Wärme-Pumpen ausgerüstet und ist vollunterkellert.



Illustration zukünftige Haydnstr. 5/ 5a, Sichtachse ausgehend Ecke Hasengasse/ Haydnstr.

Bis zum 31.12.2023 sind hierfür Kosten, insbesondere für Planungs- und Genehmigungsleistungen, Bodenuntersuchungen, Vermessung und Rückbau von vorhandener Gebäudesubstanz, von insgesamt TEUR 644,9 (davon im Jahr 2023 TEUR 494,2), angefallen. Es wird mit Gesamtkosten von TEUR 3.100,0 gerechnet. Die Finanzierung der Neubaumaßnahme erfolgt durch Fremdmittel von TEUR 2.200,0 und aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2024 werden voraussichtlich Fremdmittel von TEUR 1.600,0 valutiert; bis zur Erstellung dieses Lageberichtes wurden TEUR 600,0 abgerufen. Im Jahr 2024 wird, abhängig vom Baufortschritt, mit Erstellungskosten von TEUR 1.400,0 gerechnet. Die Fertigstellung und der Umzug in die neue Geschäftsstelle soll Ende des III. Quartals 2025 erfolgen.

## 2.2.2 Maßnahmen in der Planungsphase

Auf dem Grundstück mit den Räumlichkeiten der Genossenschaft in der Brüder-Grimm-Str. soll gleichfalls ein neues Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten errichtet werden. Dieses soll dann als erstes Wohngebäude der Baugenossenschaft mit einem Personenaufzug ausgestattet werden, um insbesondere mobilitätseingeschränkten Mitgliedern Wohnraum auch in weiteren Etagen - über das Erdgeschoss hinaus – zukünftig anbieten zu können. Hierfür sind bis zum 31.12.2023 Kosten der Planung, Bodenuntersuchung und Vermessung von TEUR 344,9 (davon TEUR 236,8 in 2023) angefallen; für das Jahr 2024 wird mit Kosten von ca. TEUR 200,0 gerechnet. Der Rückbau der Geschäftsstelle wird prognostisch im IV. Quartal 2025 umgesetzt.

## 2.3 Ankauffähigkeit im Anlagevermögen

Die Baugenossenschaft hat ein Mehrfamilienhaus in Dörnigheim mit sechs Wohneinheiten, verteilt auf rund 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gekauft. Ferner verfügt das Kaufobjekt über fünf Garagen und befindet sich aus Sicht der Genossenschaft strategisch günstig unmittelbar angrenzend an unsere Bestandsgebäude in der Westendstraße in Dörnigheim. Der Aufsichtsrat hat in der gemeinsamen Sitzung am 21.03.2023 den Kauf gebilligt; der Ankauf wurde in der zweiten Jahreshälfte 2023 umgesetzt. Die Finanzierung des Kaufpreises von TEUR 1.413,7 (davon TEUR 163,7 Kaufnebenkosten) erfolgte durch die Aufnahme von Fremdkapital von TEUR 1.100,0 sowie durch Eigenmittel der Genossenschaft von TEUR 313,7. Die Vermietung an die neuen Mitglieder der Baugenossenschaft Maintal eG erfolgte nach Besitzübergang zum 01.09.2023.

## 3 Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

### 3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	25.262,6	91,7	21.622,6	90,1	3.640,0	16,8
Umlaufvermögen	2.273,4	8,3	2.387,1	9,9	-113,7	-4,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>27.536,0</b>	<b>100,0</b>	<b>24.009,7</b>	<b>100,0</b>	<b>3.526,3</b>	<b>14,7</b>

abzügl. Rückstellungen	66,0	0,2	50,7	0,2	15,3	30,2
Verbindlichkeiten/ RAP	9.241,2	33,6	6.406,3	26,7	2.834,9	44,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>18.228,8</b>	<b>66,2</b>	<b>17.552,7</b>	<b>73,1</b>	<b>676,1</b>	<b>3,9</b>

Das Gesamtvermögen ist im Jahr 2023 um TEUR 3.526,3 auf TEUR 27.536,0 gestiegen. Das Anlagevermögen hat sich vor allem aufgrund der die planmäßigen Abschreibungen von TEUR 737,1 übersteigenden Investitionen von TEUR 4.391,8 um TEUR 3.640,0 auf TEUR 25.262,6 erhöht.

Die Investitionen von insgesamt TEUR 4.391,8 (i. V. TEUR 418,8) betreffen im Geschäftsjahr 2023 Zugänge im Sachanlagevermögen für

	<u>TEUR</u>
• Modernisierung Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a	1.524,4
• Ankauf Mehrfamilienhaus Lessingstrasse	1.413,7
• Kosten der Neubaumaßnahme Haydnstraße	644,9
• Außenanlage/ Parkplatz Zimmerseestr. 24/ 26	105,3
• Außenanlage/ Parkplatz Brüder-Grimm-Str. 5/ 7	256,5
• Wohnumfeldgestaltung/ Fahrradabstellhäuser (div. Objekte)	278,8
• Planungskosten Neubaumaßnahme Brüder-Grimm-Str. 3a	70,0
• Weitere Kosten abgeschlossener Baumaßnahmen	23,2
• Investitionskosten für Photovoltaikanlagen	34,5
• Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung	38,6
• Planungskosten Modernisierung Kirchgasse 7a-e	1,9.

Die Abnahme des Umlaufvermögens von TEUR 113,7 resultiert aus der Abnahme des Kassenbestandes/ Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 272,8. Gegenläufig hierzu haben sich die Vorräte, unfertigen Leistungen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie die Bausparguthaben um zusammen TEUR 159,1 erhöht.

Das Eigenkapital die Baugenossenschaft Maintal eG gliedert sich wie folgt:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	1.908,5	10,5	1.737,1	9,9	171,4	9,9
Rücklagen	16.251,5	89,1	15.732,0	89,6	519,5	3,3
Bilanzgewinn	68,7	0,4	83,6	0,5	-14,9	-17,8
<b>Eigenkapital</b>	<b>18.228,8</b>	<b>100,0</b>	<b>17.552,7</b>	<b>100,0</b>	<b>676,1</b>	<b>3,9</b>

Das Eigenkapital ist um TEUR 676,1 gestiegen, resultierend aus dem Jahresüberschuss 2023 von TEUR 588,3, der Zunahme der Geschäftsguthaben um TEUR 171,4 abzüglich der Dividendenausschüttung für 2022 von TEUR 83,7. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2023 beträgt 66,2 % (i. V. 73,1 %) und liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert (statistischer Vergleichswert 2021, immobilienwirtschaftliche Genossenschaften in den alten Bundesländern) von 40,8 %.<sup>2</sup>

Die Vermögenslage ist geordnet.

### 3.2. Finanzlage

Im Jahr 2023 standen Eigenmittel in angemessener Höhe zur Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes zur Verfügung. Währungsrisiken bestehen nicht, da die Verbindlichkeiten in der Euro-Währung bestehen. Die positive Bonität der Genossenschaft ist weiterhin unbestritten. Eingeräumte Kreditlinien wurden im Jahr 2023 und bis zur Erstellung dieses Lageberichtes nicht in Anspruch genommen. Die Kapitalflussrechnung erlaubt einen Einblick in die Finanzlage der Genossenschaft. Aus der Betrachtung der Veränderung des Finanzmittelfonds kann eine Beurteilung der Finanzkraft abgeleitet werden, da darin die Zahlungsmittelzu- und abflüsse des Geschäftsjahres systematisch aufbereitet und komprimiert dargestellt werden. In nachfolgender Tabelle ist die Veränderung des Finanzmittelfonds als Kapitalflussrechnung

<sup>2</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2023, Seite 114.

analog Deutscher Rechnungslegungsstandard 21 (DRS 21), ausgehend vom Periodenergebnis (indirekte Methode), dargestellt.

<b>Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (indirekte Methode)</b>		2023	2022
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis	588,3	744,8
2.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (AV)	737,1	684,2
3.	+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	15,4	-61,2
4.	-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-129,0	-32,6
5.	+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	508,0	-20,5
6.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	79,8	54,9
7.	-/+ Gewinn/ Verlust Abgang Gegenstände des AV (saldiert)	11,7	0,0
<b>8.</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.811,3</b>	<b>1.369,6</b>
9.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.391,8	-418,8
10.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	3,0	0,0
<b>11.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.388,8</b>	<b>-418,8</b>
12.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	171,4	38,6
13.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	2.940,0	0,0
14.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-607,4	-477,4
15.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	-6,4	-611,6
16.	- Gezahlte Zinsen	-79,2	-59,6
17.	- Auszahlungen für Dividenden	-83,7	-60,6
18.	- Einzahlungen in Bausparverträge	-30,0	-50,0
<b>19.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.304,7</b>	<b>-1.220,6</b>
20.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-272,8	-269,8
21.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.145,5	1.415,3
<b>22.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>872,7</b>	<b>1.145,5</b>

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 1.811,3 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 2.304,7 konnten die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 4.388,8 nicht decken und führten zu einer Verminderung des Finanzmittelfonds um TEUR 272,8 auf TEUR 872,7 zum 31.12.2023. Der Jahres-Cashflow 2023 beträgt TEUR 1.325,4 (i. V. TEUR 1.429,0). Zum 31.12.2023 bestehen Bausparguthaben von TEUR 380,1 (i. V. TEUR 350,1). Auch in Zukunft werden wir unseren Zahlungsverpflichtungen nachkommen können. Im Jahr 2024 erfolgen Darlehensvaluierungen für die Neubaumaßnahme Haydnstraße. Die Höhe des Finanzmittelbestandes nach dem 31.12.2023 auf der Grundlage der Unternehmensplanung 2024 ergibt eine prognostische Finanzreserve von TEUR 906,3 zum 31.12.2024. Die

Bausparguthaben betragen dann TEUR 396,1. Voraussetzung für diese Berechnung ist, dass die Ergebnisse des Wirtschaftsplans erwirtschaftet werden können und die Kosten für die Investitionen eingehalten werden sowie keine weiteren wesentlichen Geschäftsvorfälle relevant werden. Aus Vereinfachungsgründen wurden die Veränderungen der kurzfristigen Aktiva/ Passiva nicht berücksichtigt.

<b>Kapitalflussvorschaurechnung als Vorschaurechnung</b>		<b>2024</b>
		<b>TEUR</b>
1.	Geldrechnungsmäßiges Jahresergebnis	1.403,7
2.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	116,0
<b>3.</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.519,7</b>
4.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.250,0
<b>5.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.250,0</b>
6.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	70,0
7.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.600,0
8.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-693,4
9.	- Gezahlte Zinsen	-128,0
10.	- Einzahlungen in Bausparguthaben	-16,0
11.	- Auszahlungen für Dividenden	-68,7
<b>12.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>763,9</b>
13.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	33,6
14.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (ohne Bausparguthaben)	872,7
<b>15.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Bausparguthaben)</b>	<b>906,3</b>

Die Finanzlage ist geordnet.

### 3.3. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 von EUR 588.278,23 (i. V. EUR 744.778,53) aufgeteilt nach Leistungsbereichen, setzt sich wie folgt zusammen:

Leistungsbereich/ Ergebnis	2023	2022	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	652,4	718,7	-66,3	-9,2
Andere Lieferungen und Leistungen	3,6	7,6	-4,0	-52,6
Finanzergebnis	0,1	-0,6	0,7	<100,0
Mitgliederbetreuung	-48,2	-44,1	-4,1	-9,3
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>607,9</b>	<b>681,6</b>	<b>-73,7</b>	<b>-10,8</b>
Sonstiges Ergebnis	-19,6	63,2	-82,8	>100,0
Ergebnis vor Steuern	588,3	744,8	-156,5	-21,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>588,3</b>	<b>744,8</b>	<b>-156,5</b>	<b>-21,0</b>

Der Jahresüberschuss wurde hauptsächlich durch den **Hauptleistungsbereich Hausbewirtschaftung** erwirtschaftet. Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr (TEUR 66,3)

ist im Wesentlichen auf um TEUR 47,0 gestiegene planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen sowie höhere Zinsaufwendungen (TEUR 24,9) zurückzuführen. Demgegenüber sind Mieterlöse um TEUR 36,0 gestiegen. Der positive Ergebnisbeitrag aus dem Leistungsbereich **Andere Lieferungen und Leistungen** resultiert aus der Vergütung für die Erzeugung von elektrischem Strom unserer Photovoltaikanlagen.

Das positive **Finanzergebnis** resultiert aus Zinserträgen für Tagesgeld/ Bausparen. Das sektorale negative Ergebnis in der **Mitgliederbetreuung** wurde aufgrund höherer Verwaltungsaufwendungen, denen gleichzeitig höhere Eintrittsgelder gegenüberstanden, insgesamt belastet. Die Veränderung des **sonstigen Ergebnisses** resultiert im Periodenvergleich aus höheren Aufwendungen, insbesondere aus dem Rückbau eines Bestandsobjektes in Dörnigheim (Abgang Restbuchwert) sowie für einmalige Kosten im Zusammenhang mit den Jubiläumsfeierlichkeiten der Genossenschaft.

## 4 Erfolgskontrolle der wirtschaftlichen Daten

### 4.1 PLAN-IST-Vergleich 2023 und Ausblick auf das Jahr 2024

Wesentliche Kennzahlen, die für unsere Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, sind in nachstehender Tabelle gegenübergestellt:

	PLAN 2024 TEUR	IST 2023 TEUR	PLAN 2023 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten/ Gebühren/ Umlagen (abzüglich Erlösschmälerungen)	4.140,4	3.850,4	3.830,9
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	732,0	737,8	1.105,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	128,0	79,8	60,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>598,7</b>	<b>588,3</b>	<b>279,1</b>

Die Planabweichung des Jahresüberschusses 2023 resultiert aus dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung, als dem zentralen Tätigkeitsbereich der Genossenschaft. Es ergaben sich höhere Erträge im Bereich der Miet- und Umlagenerlöse. Aufgrund von zeitlichen Verschiebungen (massive Lieferverzögerungen, Mangel an zur Verfügung stehenden Montageunternehmen) waren aufwandsseitig die Instandhaltungsaufwendungen geringer als prognostiziert angefallen. Die Abweichungen bei den prognostizierten Zinsaufwendungen für 2023 resultieren aus höheren Zinsen für Darlehensneuaufnahmen als ursprünglich kalkuliert. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2023 durchschnittlich EUR 30,40 (2022: EUR 30,36) je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Entwicklung der Genossenschaft ist insgesamt positiv, da wir die Ertragslage weiter gestärkt haben, durch Fortführung der planmäßigen Instandhaltung und Modernisierung die Vermietbarkeit gesichert und Leerstände vermieden haben.

## 5 Ausblick

### 5.1 Prognose für den Geschäftsverlauf

#### 5.1.1 Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen des Risikomanagements werden Kennzahlen regelmäßig aktualisiert und überwacht und in internen Berichterstattungen zur Kenntnis gegeben. Es erfolgt ein

permanenter Abgleich mit den Planungsrechnungen der Genossenschaft einschließlich ggf. erforderlicher Abweichungsanalyse und dynamischer Steuerungsstrategie.

Der notwendige Finanzbedarf für die Sanierung von Wohnungen bei Wohnungswechseln ist in betragsmäßigen Spannweiten kalkulierbar; wir erwarten auch zukünftig eine günstige Vermietungssituation. Besondere Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht Gegenstand der Planung.

Das Anlagevermögen des Unternehmens ist langfristig finanziert, der Anlagendeckungsgrad beträgt 99,4 % und liegt damit über dem Durchschnittswert (Vergleichswert 2021 der immobilienwirtschaftlichen Genossenschaften in den alten Bundesländern) von 96,2 %.<sup>3</sup> Unsere Darlehen werden planmäßig und ggf. außerplanmäßig getilgt. Darlehensneuaufnahmen sind aufgrund der Modernisierungs- und Neubautätigkeit kurz- und mittelfristig unumgänglich; die damit verbundenen Zinsfestschreibungen erfolgen über einen Zeitraum zwischen 10 und 20 Jahren.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum ist auch zukünftig nicht mit nachfragebedingten Leerständen zu rechnen. Die Leerstandsdauern von Wohnungen nach Mieterwechsel werden sich jedoch aufgrund eingeschränkter Personalverfügbarkeit deutlich verlängern, einhergehend mit steigenden Erlösschmälerungen.

Negative Einflüsse im Neubau- und Modernisierungsablauf (zeitliche Verschiebungen, Personal- und Materialmangel, Störung der globalen Lieferketten und Anstieg der Kosten) sind abhängig von weiteren Eskalationsstufen des Kriegsgeschehens in Europa wie auch in Nahost und der Gründung neuer politischer Allianzen nicht auszuschließen. Dies gilt auch für weitere Krisenherde in China, Taiwan und Korea, um nur einige zu nennen. Aber auch in Deutschland bleibt die weitere Ausrichtung und Verlässlichkeit der amtierenden Bundesregierung abzuwarten. Die Versorgungssicherheit unserer Mieter mit fossilen Brennstoffen scheint sich hingegen wieder zu entspannen. Durch bestandsübergreifende Mietanpassungen rechnen wir für 2024 mit Mieterträgen abzgl. Erlösschmälerungen von TEUR 3.228,4. Für Instandhaltungsmaßnahmen planen wir mit Kosten von TEUR 1.107,3 (Fremdkosten sowie eigene persönliche/ sächliche Aufwendungen). Wir rechnen im Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes mit einem Jahresüberschuss 2024 von TEUR 598,7.

Die Risiken, die die Genossenschaft im Allgemeinen betreffen, werden – je nach Risikobewertung – mit unterschiedlicher Intensität beobachtet. Bestimmte Risiken von hoher Bedeutung unterliegen dabei einem engmaschigen Betrachtungssystem. Das Risikomanagementsystem ist der Größe der Genossenschaft angemessen und darauf ausgerichtet, die langfristige Existenz der Genossenschaft zu sichern. Das Risikofrüherkennungssystem wird im III. Quartal 2024 durch ein Ampelsystem visuell aufgearbeitet und mit Risikoschwellenwerten kombiniert. Wesentliche Risiken aus der Geschäftstätigkeit, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Maintal, den 16.05.2024

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen und Textpassagen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, TEUR, % usw.) auftreten.

<sup>3</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024– Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2023, Seite 115.

## IV. Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

an den Kapitalmärkten haben sich die Rahmenbedingungen in den vergangenen beiden Jahren so deutlich und schnell verändert, wie noch nie zuvor. Mit der abrupten Zinswende geriet die Wirtschaft – und mit ihr der Immobilienmarkt – stark unter Druck. Am Immobilienmarkt wurden vor der Zinswende von dem ein oder anderen Marktteilnehmer Überhitzungszeichen wahrgenommen. Hiervon ist zurzeit keine Rede mehr, vielmehr fürchtet man sich vor einer starken, zuweilen zu starken, Abkühlung.

Trotz dieses herausfordernden Umfelds blickt die Baugenossenschaft Maintal eG für 2023 erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Zinsentwicklung zusammen mit Preiserhöhungen erschweren es derzeit erheblich, dass Neubauvorhaben und Renovierungen/ Sanierungen wirtschaftlich umgesetzt werden können. Gleichwohl die Baugenossenschaft im April 2024 einen weiteren Spatenstich für die Erstellung zweier neuer Gebäude begehen konnte. In einem der beiden Gebäude wird die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft untergebracht werden. Im Berichtsjahr konnte die energetische Sanierung/ Renovierung der Brüder-Grimm-Straße 9/ 9a weitestgehend abgeschlossen werden. So ist auch für das Jahr 2024 bereits die Planung für eine weitere umfangreiche energetische Sanierung/Renovierung einer Liegenschaft begonnen worden. Wir gehen derzeit davon aus, dass diese Maßnahme im Jahre 2025 begonnen werden kann. Die Baugenossenschaft Maintal eG kommt Ihrer Verantwortung zur Schaffung und Bereithaltung von bezahlbarem Wohnraum aktuell und in der Zukunft weiterhin nach.

Am 2. Oktober des vergangenen Jahres konnten wir dann endlich, coronabedingt mit einer kleinen Verzögerung, den 100. Geburtstag unserer Genossenschaft feiern. Es war aus der Sicht des Aufsichtsrates eine außerordentlich gelungene Feier, für deren Organisation wir uns noch einmal ausdrücklich bei dem gesamten Team der Baugenossenschaft bedanken möchten. Es war für uns sehr beeindruckend zu erleben, mit welchem Engagement und welcher Liebe zum Detail die gesamte Mannschaft hier gewirkt hat.

Als Aufsichtsrat haben wir den Vorstand in diesen Themen intensiv beraten und unterstützen ihn in seinem Vorgehen. Ziel ist es, die langjährig geplante Ertüchtigung auch künftig zu realisieren. Die Baugenossenschaft Maintal eG steht zu Ihrer Verpflichtung, das Erreichen der Klimaziele über energetische Sanierungen im Wohnungsbestand bestmöglich umzusetzen und über Neubau von Wohnungen weitere Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Trotz der Rahmenbedingungen wie Zinsentwicklung, Preiserhöhungen halten wir noch immer Ausschau nach in Frage kommenden Baugrund. Hier ist allerdings das Angebot auf dem freien Markt zum einen sehr gering und zum anderen, zumindest teilweise noch immer, deutlich übersteuert.

Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernahmen auch im vergangenen Jahr unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen Verantwortung und setzten sich entschieden für die Interessen der Baugenossenschaft und ihrer Mitglieder ein.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2023 kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat der Vorstand uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach. Im Aufsichtsrat und in unseren Ausschüssen hatten wir zu jeder Zeit ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für die Baugenossenschaft Maintal eG bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir unsere Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Statuten erforderlich war.

Beschlüsse, die allein dem Aufsichtsrat oblagen, hat dieser in den alleinigen Sitzungen beraten und gefasst.

Unser Gremium bestand im vergangenen Geschäftsjahr ab Februar aus fünf Mitgliedern. Da es sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass es bei der vielfältigen Aufgabenstellung des Aufsichtsrates sinnvoll ist mit sechs Mitgliedern zu arbeiten, schlagen wir die Aufstockung vor.

Wir standen mit dem Vorstand in einem intensiven Dialog und begleiteten ihn auch darüber hinaus in seinen wesentlichen Entscheidungen. Dazu haben wir die geschäftliche Entwicklung der Genossenschaft aufmerksam verfolgt. Im Rahmen einer vertrauensvollen Zusammenarbeit informierte uns der Vorstand regelmäßig über wichtige Ereignisse.

Es wurden regelmäßig gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gehalten, auf denen alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft beraten und beschlossen wurden. Darüber hinaus waren der eingerichtete Finanz- sowie der Bauausschuss im Geschäftsjahr 2023 tätig.

Im Jahr 2023 wurden – wie im Vorjahr 2022 - insgesamt sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat drei (i. Vj. zwei) alleinige Sitzungen abgehalten. Der Finanzausschuss kam im Jahr 2023 zu zwei (i. Vj. zwei) Sitzungen zusammen. Der Finanzausschuss besteht aus den Gremiumsmitgliedern Klaudia Grauel, Thomas Breyer und Markus Vollhardt. Der Bauausschuss hat im abgelaufenen Kalenderjahr 2023 analog dem Vorjahr zwei Ausschusssitzungen durchgeführt. Dieser Ausschuss wird durch die Gremiumsmitglieder Susanne März, Thomas Breyer und Markus Vollhardt gebildet.

Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Austausch mit dem Vorstand, insbesondere mit dem hauptamtlichen Vorstand Herrn Lars Ahlborn. Über wichtige Erkenntnisse wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder zeitnah, spätestens aber in der folgenden Gremiensitzung informiert. Interessenkonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr nicht auf.

Im vergangenen Jahr ist es gelungen, für die beiden ausgeschiedenen langjährigen Vorstandsmitglieder Gerd Beil und Wolfgang Förster gute und qualifizierte Nachbe-

setzungen vorzunehmen. An die beiden Ausgeschiedenen möchte der gesamte Aufsichtsrat seinen ausdrücklichen Dank aussprechen. Wir haben dies natürlich auch an anderer Stelle bereits getan, möchten hier aber noch einmal die langjährige Leistung der Herren Beil und Förster für die Baugenossenschaft Maintal ausdrücklich würdigen. Beide haben über viele, viele Jahre für unsere Genossenschaft sehr viel getan und so ihre Spuren hinterlassen.

Sehr froh und auch ein wenig stolz sind wir darauf, dass es gelungen ist, zwei nebenamtliche Vorstände für die Arbeit in der Baugenossenschaft Maintal eG zu gewinnen. Herrn Andreas Schmitt konnten wir Ihnen bereits im letzten Jahr vorstellen. Er ist seit 1. Oktober für uns tätig. Frau Simone Bayer hat die Nachfolge von Herrn Förster am 1. Februar 2024 angetreten. Frau Bayer bringt langjährige Erfahrung aus der Baugenossenschaft Bergen-Enkheim mit. Wir glauben somit für die Zukunft gut aufgestellt zu sein und blicken optimistisch in die Zukunft.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 und der Lagebericht 2023 wurden durch den Aufsichtsrat pflichtgemäß geprüft, Beanstandungen ergaben sich nicht. In der gemeinsamen Sitzung am 16.05.2024 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2023 und der Lagebericht 2023 geprüft, beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Ausführungen des Vorstandes über das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 einverstanden.

Dem Jahresabschluss sowie dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2023

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf EUR 1.718.334,75 dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 68.733,39

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2023 und den Lagebericht 2023 in der vorgelegten Form anzunehmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeitern/-innen für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2023.

Alle Verantwortlichen haben ihren Beitrag dafür geleistet, dass in unserer Genossenschaft ein gutes Ergebnis erzielt werden konnte. In diesem Sinne und zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder wird auch weiterhin die zukünftige Tätigkeit der Verantwortlichen ausgerichtet sein.

Maintal, den 16.05.2024

Stefan Brehm  
Vorsitzender des Aufsichtsrates