



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

# **Geschäftsbericht 2024**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grußwort des Vorstandes</b>	<b>3</b>
<b>II. Jahresabschluss zum 31.12.2024</b>	<b>5</b>
Bilanz zum 31.12.2024	6
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 – 31.12.2024	8
Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024	9
<b>III. Lagebericht 2024</b>	<b>19</b>
<b>IV. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>31</b>

## I. Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, liebe interessierte Leser,

das Jahr 2024 hat uns, nach stürmischen Jahren bereits zuvor, vor verschiedenste Herausforderungen gestellt und eine dynamische Anpassung unserer Unternehmensstrategie und Handelns erfordert.

Wenn man heute auf das vergangene Jahr zurückblickt, dann kommt man am **Krieg** in der Ukraine und den vielen weiteren weltweiten **Krisenherden** nicht vorbei. Es erscheint der Eindruck, als wäre ein Großteil der Welt ein einziges Pulverfass. Die hieraus resultierenden negativen wirtschaftlichen Auswirkungen und das **unermessliche Leid** der Menschen sind uns allen präsent.

In Deutschland kam es Ende des Jahres 2024 zum Bruch der Ampelkoalition; es bleibt abzuwarten, ob die neu gewählte Bundesregierung den Weg zurück auf den Wachstumspfad findet und die vielen innen- und außenpolitischen Herausforderungen lösen kann. Dies betrifft auch die notwendige Förderkulisse für energetische Modernisierungen, die Überarbeitung der Bauordnungen sowie die Umsetzung der gesteckten Ziele im Neubaubereich, um nur einige, wenige zu nennen.

Wir freuen uns am Ende diesen Jahres die **neue Geschäftsstelle** der Baugenossenschaft Maintal eG in der Haydnstraße 5a in Dörnigheim beziehen zu können. Dies ist für uns ein großer Schritt, nachdem die heutige Genossenschaft seit nunmehr gut 60 Jahren ihren festen Sitz in der Brüder-Grimm-Str. 3a in Dörnigheim hat. Aber neben den gestiegenen technischen und organisatorischen Anforderungen brauchen wir auch mehr Platz, denn neben der Verwaltungseinheit wird dann auch unser eigener Regiebetrieb mit in den Neubau einziehen. Wir versprechen uns neben generell verbesserten Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden wesentlich schnellere Reaktionszeiten, kürzere Wege und Absprachen und viele weitere positive Synergieeffekte für die Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes und der Mitgliederbetreuung.

Auch auf die Übergabe der neu erstellten fünf Wohnungen in diesem Komplex, die bis dahin das Siegel „**Sicher Wohnen in Hessen**“ des hessischen Ministerium des Innern und für Sport in Zusammenarbeit mit dem VdW südwest e. V. tragen sollen, freuen wir uns schon heute. Diese beiden Gebäude sind dann auch die ersten der Genossenschaft, die vollständig mit regenerativen und nicht mit fossilen Energieträgern betrieben werden.

Aber ein Umzug, und dass nicht nur im Privatleben, ist wie ein kleiner Neuanfang und damit für uns ein geeigneter Anlass, die Baugenossenschaft in der Außendarstellung und Wahrnehmung neu zu positionieren. In unseren Augen ist unserer **Firmenlogo** nicht mehr zeitgemäß und die Identifikation mit der geografischen Lage der Stadt Maintal kam bisher nur in eingeschränktem Maße zum Ausdruck. Mit dem Umzug in die neue Geschäftsstelle wird somit auch das neue Logo der Genossenschaft Einzug nehmen. Wir freuen uns Ihnen unser neues Logo in Kürze vorstellen zu dürfen.

Die Baugenossenschaft ist die größte Wohnungsbaugenossenschaft im Main-Kinzig-Kreis und hat eine über 100-jährige Expertise im Bau von Wohnungen für kleine und

mittlere Einkommen. Mit dem Abschluss des Neubaus in der Haydnstraße 5/ 5a sind wir mit der Schaffung von neuem Wohnraum noch nicht am Ende angelangt. Es bieten sich an der ein oder anderen Stelle durch Aufstockung und Rückbau weitere, wenn auch sehr begrenzte, Perspektiven. In Zeiten, wo bezahlbarer Wohnraum knapp ist, zählt jede Wohneinheit. Deshalb werden wir uns auch zukünftig bemühen, auch an diesen kleinen Rädchen weiter zu drehen. Aber auch die energetische und bauliche Modernisierungstätigkeit unserer Bestandsgebäude nimmt weiterhin einen hohe Priorität ein.

An dieser Stelle gilt unser Dank den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft Maintal eG. Jede und jeder hat in seinem Tätigkeitsbereich zu dem guten Ergebnis einerseits und der Umsetzung der strategischen Entwicklung der Genossenschaft andererseits sehr viel beigetragen. Für diese Unterstützung ein herzliches Dankeschön.

Baugenossenschaft Maintal eG  
Vorstand

*Lars Ahlborn*

Vorstand  
Maintal, 23. Juni 2025

 **QES** Qualifizierte elektronische Signatur - EU-Recht  
Signiert auf Skribble.com

*Simone Bayen*

23. Juni 2025

 **QES** Qualifizierte elektronische Signatur - EU-Recht  
Signiert auf Skribble.com

*Andreas Schmitt*

Baugenossenschaft Maintal eG, Vorstand  
23. Juni 2025

 **QES** Qualifizierte elektronische Signatur - EU-Recht  
Signiert auf Skribble.com

## **II. Jahresabschluss zum 31.12.2024**

- Bilanz zum 31.12.2024
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 – 31.12.2024
- Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2024

[6]

## **Bilanz zum 31.12.2024**

<b>Aktiva</b>	EUR	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.164.974,52		23.992.867,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	23.797,82		26.717,63
Grundstücke ohne Bauten	14.110,89		14.110,89
Technische Anlagen und Maschinen	183.980,12		168.114,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.426,07		70.856,15
Anlagen im Bau	1.912.427,65		644.858,84
Bauvorbereitungskosten	395.015,25	26.748.732,32	344.852,71
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		203,39	203,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>26.748.935,71</b>	<b>25.262.581,40</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.023.898,69		912.190,18
Andere Vorräte	4.149,66	1.028.048,35	10.717,23
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	8.622,26		17.377,21
Sonstige Vermögensgegenstände	28.767,28	37.389,54	80.336,87
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	521.915,16		872.692,05
Bausparguthaben	396.150,80	918.065,96	380.111,64
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.983.503,85</b>	<b>2.273.425,18</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>28.732.439,56</b>	<b>27.536.006,58</b>

[7]

<b>Passiva</b>	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.260,00	30.572,19
der verbleibenden Mitglieder (rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 735,93; im Vj. EUR 1.128,49)	1.996.129,07	1.877.936,51
	2.010.389,07	
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 500.000,00, im Vj.: EUR 400.000,00)	3.700.000,00	3.200.000,00
Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 173.337,41, im Vj.: EUR 119.544,84)	8.724.858,15	8.551.520,74
Andere Ergebnisrücklagen (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 0,00, im Vj.: EUR 0,00)	<u>4.500.000,00</u>	<u>4.500.000,00</u>
	16.924.858,15	
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	748.454,87	588.278,23
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>673.337,41</u>	<u>75.117,46</u>
	19.010.364,68	18.228.762,83
<b><u>Rückstellungen</u></b>		
Sonstige Rückstellungen	<u>49.500,00</u>	<u>49.500,00</u>
	66.049,83	
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.589.368,34	7.174.637,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	394.474,49	400.030,45
Erhaltene Anzahlungen	1.059.712,62	1.022.575,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.921,54	1.592,76
b) Verbindlichkeiten aus and. Lieferungen u. Leistungen	516.127,64	518.228,52
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 2.077,29, im Vj.: EUR 1.140,47) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 61,58, im Vj.: EUR 264,44)	<u>12.099,92</u>	<u>9.573.704,55</u>
	2.663,87	
	98.870,33	121.464,50
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>		
	<u>28.732.439,56</u>	<u>27.536.006,58</u>
<b>Bilanzsumme</b>		

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 - 31.12.2024**

	2024 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.161.793,52		3.850.357,27
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>15.189,44</u>	4.176.982,96	<u>13.541,39</u>
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		111.708,51	119.320,79
Sonstige betriebliche Erträge		67.836,40	57.926,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.579.522,05	1.583.135,31
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.777.005,82</b>	<b>2.458.010,69</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	631.021,40		582.774,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 6.601,94, im Vj.: EUR 6.633,10)	<u>152.505,02</u>	783.526,42	<u>143.214,29</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		806.553,32	737.064,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		215.901,05	232.611,79
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,00	12,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.559,78	76,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		121.219,28	79.810,18
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		860.377,53	682.623,42
Sonstige Steuern		<u>111.922,66</u>	<u>94.345,19</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>748.454,87</b>	<b>588.278,23</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>-673.337,41</u>	<u>-519.544,84</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>75.117,46</b>	<b>68.733,39</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024

<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 Wohnungsver-sorgung 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

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-Verordnung) nach der aktuell gültigen Fassung, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet. Die Baugenossenschaft Maintal ist gemäß § 267 Absatz 1 HGB i. V. m. § 336 Absatz 2 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen.

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### **Anlagevermögen**

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Im Geschäftsjahr 2024 sind bei den Zugängen im Sachanlagevermögen keine Eigenleistungen aktiviert worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

### **Abschreibungen**

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, für die Berliner Straße 8/10 wurde (ab 2011) und für die Moselstraße 6/8 (ab 2012) aufgrund der energetischen und baulichen Sanierung die Restnutzungsdauer um je 10 Jahre erhöht.

Aufgrund von energetischen und einhergehend mit baulichen Modernisierungsmaßnahmen wurden die Restnutzungsdauern der nachfolgenden Objekte neu festgelegt:

Objekt:	Änderung ab dem Jahr	Neufestlegung der Restnutzungsdauer auf
Backesweg 36, Dörnigheim	2007	50 Jahre
Siemensallee 23, Dörnigheim	2015	40 Jahre
Brüder-Grimm-Str. 7, Dörnigheim	2016	40 Jahre
Amselweg 2, Bischofsheim	2020	35 Jahre
Drosselweg 2, Bischofsheim	2020	35 Jahre
Finkenweg 2, Bischofsheim	2020	35 Jahre
Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a, Dörnigheim	2024	48 Jahre

- Die Neubauten Kolpingstr. 2/ 4 sowie die Kolpingstr. 3, Maintal, wurden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von jeweils 50 Jahren planmäßig abgeschrieben.

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten werden nach der Restnutzungsdauerermethode 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 sowie sonstige Materialvorräte, 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 2024 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 31.12.2024 Planungs- und Bodenuntersuchungskosten 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 31.12.2024 wie folgt dar:

Bilanzposten:	insgesamt in EUR	Restlaufzeiten	
		bis 1 Jahr in EUR	mehr als 1 Jahr in EUR
Forderungen aus Vermietung	8.622,26	8.622,26	0,00
(Vorjahr)	(17.377,21)	(17.377,21)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	28.767,28	28.767,28	0,00
(Vorjahr)	(80.336,87)	(80.336,87)	(0,00)
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>37.389,54</b>	<b>37.389,54</b>	<b>0,00</b>
(Vorjahr)	(97.714,08)	(97.714,08)	(0,00)

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 2024 von EUR 748.454,87 erfolgten in

- die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 500.000,00
- die Bauerneuerungsrücklage mit einem Betrag von EUR 173.337,41

durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 15.05.2025. Auf Abschnitt E. Sonstige Angaben dieses Anhangs wird ergänzend verwiesen.

Die passivierten Rückstellungen betreffen ausschließlich **sonstige Rückstellungen** (EUR 49.500,00; i. V. EUR 66.049,83). Ausgewiesen werden Rückstellungen für Prüf-

ungs- und Steuerberatungskosten (EUR 38.500,00; i. V. EUR 26.500,00), für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (EUR 7.000,00; i. V. EUR 6.000,00), für nicht abgerechnete Betriebskosten (EUR 3.000,00; i. V. EUR 4.500,00) und für die Vermieterbeteiligung an den Co<sub>2</sub>-Ausgleichskosten (EUR 1.000,00, i. V. EUR 3.500,00). Rückstellungen für die Durchführung des hydraulischen Heizungsabgleiches sowie für nicht genommenen Urlaub von zusammen EUR 25.549,83 wurden ertragswirksam aufgelöst.

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 2024 ausgewiesen.

Unter **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden periodengerecht abgegrenzte Rechnungsbeträge ausgewiesen, die im Folgejahr 2025 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, sonstigen Abrechnungen sowie Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern ausgewiesen.

Die vorausbezahlten Mieten für den Monat Januar 2025 (TEUR 23,8) sowie aus Zuschüssen für die Einräumung von Belegungsrechten (August-Bebel-Str. 23, Dörnigheim, TEUR 75,1) sind unter dem Bilanzposten „**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**“ passivisch abgegrenzt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

Bilanzposten	Stand 01.01.2024		Zugänge		Abgänge		Umschreibungen		Stand 31.12.2024		Abschreibungen		Buchwert zum	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Sachanlagen</b>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.238.831,70	948.946,64	0,00	-2.716,24	39.185.062,10	-1.236,38 <sup>*)</sup>	775.359,89	15.020.087,58	24.164.974,52	23.992.867,63				
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	112.816,93	0,00	0,00	0,00	112.816,93	0,00	2.919,81	89.019,11	23.797,82	26.717,63				
3. Grundstücke ohne Bauten	247.387,32	0,00	0,00	0,00	247.387,32	0,00	0,00	233.276,43	14.110,89	14.110,89				
4. Technische Anlagen und Maschinen	206.537,91	26.551,50	0,00	0,00	233.089,41	0,00	10.685,54	49.109,29	183.980,12	168.114,16				
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	185.825,50	1.158,00	4.922,89	0,00	191.906,39	4.922,89	17.588,08	137.480,32	54.426,07	70.856,15				
6. Anlagen im Bau	644.858,84	1.264.852,57	0,00	2.716,24	1.912.427,65	0,00	0,00	0,00	1.912.427,65	644.858,84				
7. Bauvorbereitungskosten	344.852,71	50.162,54	0,00	0,00	395.015,25	0,00	0,00	0,00	395.015,25	344.852,71				
	<b>39.981.110,91</b>	<b>2.291.671,25</b>	<b>4.922,89</b>	<b>0,00</b>	<b>42.277.705,05</b>	<b>3.686,51</b>	<b>806.553,32</b>	<b>15.528.972,73</b>	<b>26.748.732,32</b>	<b>25.262.378,01</b>				
<b>II. Finanzanlagen</b>														
Anderer Finanzanlagen	203,39	0,00	0,00	0,00	203,39	0,00	0,00	0,00	203,39	203,39				
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>39.981.314,30</b>	<b>2.291.671,25</b>	<b>4.922,89</b>	<b>0,00</b>	<b>42.277.908,44</b>	<b>3.686,51</b>	<b>806.553,32</b>	<b>15.528.972,73</b>	<b>26.748.935,71</b>	<b>25.262.581,40</b>				

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht aktiviert.

Aktivierter Eigenleistungen sind im Geschäftsjahr 2024 nicht angefallen.

\*) Korrektur früherer Jahre

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2024	Insgesamt		Restlaufzeit < 1 Jahr		Restlaufzeit 1-5 Jahre		Restlaufzeit > 5 Jahre		gesichert		Art der Sicherung
	EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.589.368,34 (7.174.637,92)		740.739,86 (687.810,82)	2.187.267,90 (2.279.216,42)	4.661.360,58 (4.207.610,68)		7.589.368,34 (7.174.637,92)				GPR <sup>?)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	394.474,49 (400.030,45)		5.555,96 (5.555,96)	22.223,84 (22.223,84)	366.694,69 (372.250,65)		128.871,26 (130.686,34)				GPR <sup>?)</sup>
Erhaltene Anzahlungen	1.059.712,62 (1.022.575,90)		1.059.712,62 (1.022.575,90)								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen											
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.921,54 (1.592,76)		1.921,54 (1.592,76)								
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	516.127,64 (518.228,52)		494.249,37 (470.965,52)	21.878,27 (47.263,00)							
Sonstige Verbindlichkeiten	12.099,92 (2.663,87)		12.099,92 (2.663,87)								
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.573.704,55</b> (9.119.729,42)		<b>2.314.279,27</b> (2.191.164,83)	<b>2.231.370,01</b> (2.348.703,26)	<b>5.028.055,27</b> (4.579.861,33)		<b>7.718.239,60</b> (7.305.324,26)				

Vorjahreszahlen in Klammern ()

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

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die erzielten **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** betragen für das Jahr 2024 EUR 4.161.793,52 (2023: EUR 3.850.357,27). Hierunter fallen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen für Leerstand u. ä. sowie Umlagenerlöse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 311,4 resultiert aus um TEUR 136,4 höheren Umlagenerlösen, um TEUR 175,5 gestiegenen Sollmieterlösen für Wohnungen/ Stellplätze/ Garagen und Erlösen aus der Einräumung von Belegungsrechten bei gleichzeitig um TEUR 0,5 gestiegenen Erlösschmälerungen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** von TEUR 15,2 (i. V. TEUR 13,5) 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 sowie gesteigener Grundsteuer.

**Sonstige betriebliche Erträge** wurden im Wesentlichen erzielt durch die Auflösung von sonstigen Rückstellungen, Erstattungen im Krankheitsfall sowie aufgrund von Versicherungsentschädigungen.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** betragen EUR 1.579.522,05 (2023: EUR 1.583.135,31). Ausgewiesen werden Instandhaltungsfremdkosten von TEUR 628,2, Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 899,4 sowie Erbbauzinsen und andere Aufwendungen von TEUR 51,9. Die Abnahme gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 3,6 resultiert aus um TEUR 109,6 niedrigeren Instandhaltungsfremdkosten bei gleichzeitig um TEUR 106,5 höheren Betriebs- und Heizkosten sowie anderen Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit.

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

**Sonstige betriebliche Aufwendungen** fielen in Höhe von EUR 215.901,05 (2023: EUR 232.611,79) an und beinhalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten, Zuführungen zu sonstigen Rückstellungen und Aufwendungen für den Aufsichtsrat.

Der unter „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ ausgewiesene Betrag von EUR 10.559,78 (2023: EUR 76,22) betrifft Zinserträge für Tagesgeld und Bausparguthaben.

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

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

## E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
01.01.2024	805	12.123
Zugang 2024	26	852
Abgang 2024	18	92
<b>31.12.2024</b>	<b>813</b>	<b>12.883</b>

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres um acht Mitglieder erhöht, die Geschäftsanteile sind per Saldo um 760 gestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2024 um EUR 118.192,56 erhöht.

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden *durchschnittlich* beschäftigt:

MitarbeiterInnen	Vollzeit	Teilzeit	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	1	3	3
Haustechniker/Hausmeister/ Reinigungspersonal	4,75	0	4,75
<b>Gesamt:</b>	<b>5,75</b>	<b>3</b>	<b>7,75</b>

Zum 31.12.2024 bestehen Treuhandvermögen und –verbindlichkeiten von insgesamt EUR 2.328,25 (i. V. EUR 1.128,25). Diese betreffen hinterlegte Kautionsparbücher und sonstige Kautionsbeträge von Mietern.

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

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.  
Lise-Meitner-Str.4  
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 31.12.2024 und des Lageberichtes 2024 nicht eingetreten.

## Investitionsverpflichtungen

Zum 31.12.2024 besteht eine Investitionsverpflichtung aus einem abgeschlossenen Vertrag für die Neubaumaßnahme Haydnstr. 5/ 5a, Maintal, mit einem betragsmäßigen Volumen (ohne Nachträge) von ca. TEUR 843.

## Vorstand

Ahlborn, Lars – hauptamtlich, geschäftsführend  
Bayer, Simone – nebenamtlich  
Schmitt, Andreas – nebenamtlich

## 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 2024

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der derzeit gültigen Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2024 von EUR 748.454,87, den Betrag von EUR 673.337,41 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen (EUR 500.000,00 in die gesetzliche Rücklage und EUR 173.337,41 in die Bauerneneruerungsrücklage) einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung am 24.06.2025 wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich hieraus ergebenden Bilanzgewinn von EUR 75.117,46 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 1.877.936,51 zu verwenden.

Maintal, den 15.05.2025

Baugenossenschaft Maintal eG  
Vorstand



Lars Ahlborn



Simone Bayer



Andreas Schmitt

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024



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

### III. Lagebericht 2024

#### 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 31.12.2024 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 31.12.2024 einen eigenen Bestand mit

- 548 (i. V. 548) Wohn- und 1 Gewerbeeinheit
- 1 Werkstatt/ 2 Geschäftsstellen
- 140 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.

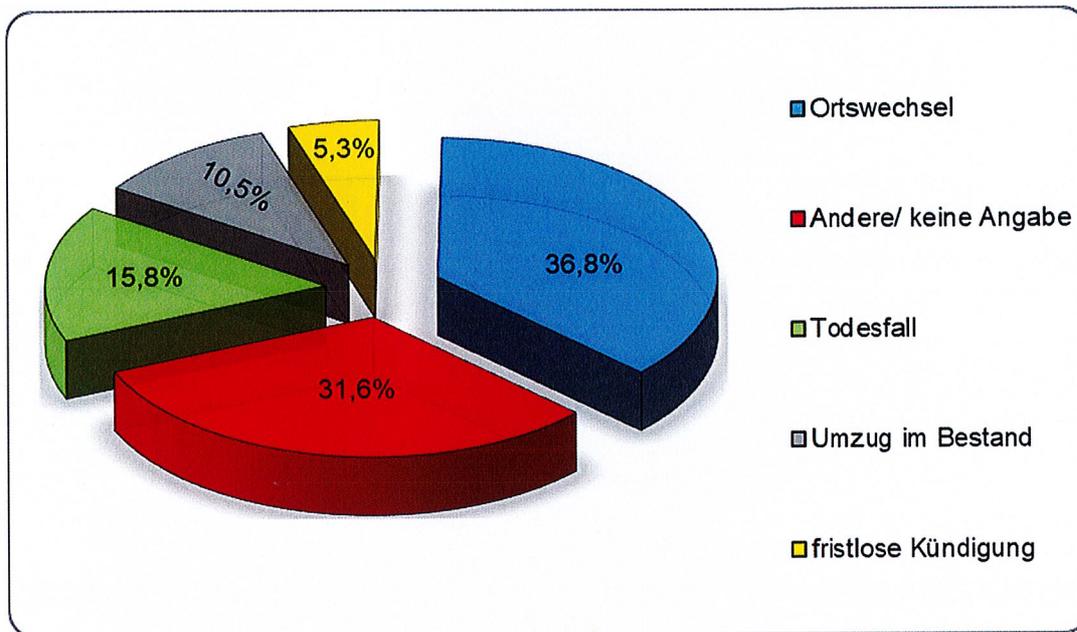
Die Nachfrage nach Wohnraum in Maintal ist unverändert hoch, da unser Wohnungsbestand in der Metropolregion FrankfurtRheinMain, einem der wirtschaftlich aktivsten Regionen Deutschlands, liegt. Die Mieten für Wohnraum wurden in 2024 bei Mieterwechsel sowie bestandsübergreifend im freifinanzierten Bereich angepasst. Leerstände traten überwiegend modernisierungsbedingt auf und sind auch mittelfristig in struktureller Hinsicht nicht zu erwarten.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 19 Wohnungen (i. V. 28) gekündigt. Davon betreffen zwei (i. V. vier) Wohnungskündigungen gleichzeitig Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Die Fluktuationsquote betrug 3,5 % (i. V. 5,1 %) und befindet sich mehrjährig auf niedrigem Niveau. Bereinigt um Kündigungen einhergehend mit Wohnungswechseln im eigenen Bestand beträgt die Fluktuationsquote 3,1 % (i. V. 4,4 %).

Zur besseren Einordnung und als Ergänzung vorgenannter Angaben betrug die Fluktuationsquote der Wohnungsunternehmen insgesamt in Hessen 6,2%, in Deutschland rechtsformspezifisch bei den Wohnungsbaugenossenschaften 6,7 % (Vergleichsjahr 2023).<sup>1</sup>

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

### Gründe für einen Wohnungswechsel im Geschäftsjahr 2024



## 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 zentrale Rolle.

Die mittelfristige Modernisierungsplanung für unsere Bestandsobjekte wird kontinuierlich fortgeschrieben. Hierzu dient eine bedarfsorientierte Prioritätenliste zur Entscheidungsfindung. Im Rahmen von regelmäßigen Objektbegehungen durch Vorstand und Aufsichtsrat – zuletzt am 22.04.2025 - haben wir auch unsere Objekte mit Modernisierungsbedarf besichtigt und im Anschluss ausgewertet. Hieraus abgeleitet wurde von den Gremien der Genossenschaft beschlossen, unsere Bestandsobjekte in der **Westendstr. 14-20** in Dörnigheim energetisch wie auch baulich zu sanieren.

<sup>1</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2024, Seite 111.

Das Berichtsjahr 2024 stand neben der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme in der Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a im Zeichen der Planung baulicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen werden aufgrund der Altersstruktur unserer Gebäude und der energetischen Anforderungen auch zukünftig auf hohem Niveau weiter fortgeführt werden.

Nachfolgende Maßnahmen wurden im Kalenderjahr 2024 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 2021-2023 bereits Kosten von zusammen TEUR 17,3 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. Die Gasetagenheizungen sollen 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. Auch die Dachgeschosse werden ausgebaut und hierdurch insgesamt sechs neue Wohneinheiten geschaffen. Die Dächer werden jeweils mit einer Photovoltaikanlage 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 II. Quartal 2026 soll dann mit der energetischen Sanierung begonnen werden. Im Jahr 2024 sind bereits Planungs-, Untersuchungs- und Genehmigungskosten von TEUR 472,0 angefallen. Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir mit Kosten von TEUR 680,0, davon für die Außenanlage mit Kosten von TEUR 561,0.

Die Finanzierung der Tiefbauarbeiten/ Außenanlage erfolgt durch Eigenmittel der Genossenschaft. Die Kosten der Dachaufstockung werden aus Eigenmitteln unter

Hinzuziehung von Bauspardarlehen bestritten. Für die energetische Sanierung sollen Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau eingesetzt werden.

## 2.1.2 Abgeschlossen: Energetische/ bauliche Modernisierungsmaßnahme

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

Im I. Quartal 2023 wurde mit der Modernisierung unserer Gebäude in der **Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a** mit zusammen 12 Wohneinheiten begonnen. Neben der Umstellung der Beheizungsart auf eine strombetriebene Luft-Wärme-Pumpe mit Gasbrennwertheizungsunterstützung wurde die Anbringung einer Fassadendämmung, die Neueindeckung des Daches einschließlich dessen Dämmung, der Einbau von neuen Fenstern sowie die Anbringung von Vorstellbalkonen umgesetzt. Ferner wurden auch die Rollläden erneuert und teilweise elektrisch betrieben. Darüber hinaus wurde die Neugestaltung des gesamten Außen- und Eingangsbereiches (Erstellung von Kfz-Parkplätzen und Garagen, Bereitstellung von Fahrradabstellhäusern) durchgeführt. Die Dächer sind mit einer Photovoltaikanlage 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 bestätigt. Bis zum 31.12.2024 sind hierfür Kosten von TEUR 2.189,0 (davon im Geschäftsjahr 2024 TEUR 469,3) angefallen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte durch die Aufnahme von Darlehen (TEUR 1.840,0 im Jahr 2023) sowie mit TEUR 349,0 aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Es werden Tilgungszuschüsse der KfW von TEUR 600,0 erwartet.

## 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 - Quartiersentwicklung

In einem ersten Schritt wurde im Jahr 2023 der Rückbau der Haydnstraße 3, unser Bestandsobjekt aus den 1950-er Jahren, umgesetzt. Auf dem Grundstück werden derzeit zwei Gebäudekörper erstellt; hier entstehen insgesamt fünf neue Wohneinheiten sowie die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft. Die Objekte sollen mit dem Siegel „**Sicher wohnen in Hessen**“ des 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 wurde. Das Objekt wird mit einer Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung sowie Wärmepumpen ausgerüstet und ist vollunterkellert.



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

Bis zum 31.12.2024 sind hierfür Kosten von insgesamt TEUR 1.910,0 (davon im Jahr 2024 TEUR 1.264,8), angefallen. Es wird mit Gesamtkosten von TEUR 3.100,0 gerechnet. Die Finanzierung der Neubaumaßnahme erfolgt durch Fremdmittelaufnahme von TEUR 2.200,0 und aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Fremdmittel von TEUR 1.100,0 valuiert; bis zur Erstellung dieses Lageberichts wurden weitere TEUR 1.100,0 abgerufen. Im Jahr 2025 wird mit Erstellungskosten von TEUR 1.190,0 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. 3a 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 31.12.2024 Kosten der Planung, Bodenuntersuchung und Vermessung von TEUR 395,0 (davon TEUR 50,2 in 2024) angefallen; für das Jahr 2025 wird mit Kosten für Planung, Genehmigung und Rückbau von ca. TEUR 200,0 gerechnet. Der Abriss der Geschäftsstelle wird prognostisch im IV. Quartal 2025 umgesetzt werden, die Neubaumaßnahme ist für das Jahr 2026 geplant.

### 3 Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

#### 3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	26.748,9	93,1	25.262,6	91,7	1.486,3	5,9
Umlaufvermögen	1.983,5	6,9	2.273,4	8,3	-289,9	-12,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>28.732,4</b>	<b>100,0</b>	<b>27.536,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.196,4</b>	<b>4,3</b>

abzügl. Rückstellungen	49,5	0,2	66,0	0,2	-16,5	-25,0
Verbindlichkeiten/ RAP	9.672,5	33,7	9.241,2	33,6	431,3	4,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>19.010,4</b>	<b>66,2</b>	<b>18.228,8</b>	<b>66,2</b>	<b>781,6</b>	<b>4,3</b>

Das Gesamtvermögen ist im Jahr 2024 um TEUR 1.196,4 auf TEUR 28.732,4 gestiegen. Das Anlagevermögen hat sich vor allem aufgrund der die planmäßigen Abschreibungen von TEUR 806,6 übersteigenden Investitionen von TEUR 2.291,7 um TEUR 1.486,3 auf TEUR 26.748,9 erhöht.

Die Investitionen von insgesamt TEUR 2.291,7 (i. V. TEUR 4.391,8) betreffen im Geschäftsjahr 2024 Zugänge im Sachanlagevermögen für

	<u>TEUR</u>
• Nachträgliche Kosten Parkplatz Brüder-Grimm-Str. 5/ 7	7,2
• Modernisierung Brüder-Grimm-Str. 9/ 9a	469,3
• Modernisierung Westendstr. 14-20 (Planungskosten)	472,0
• Neubaumaßnahme Haydnstr. 5/ 5a	1.264,8
• Neubaumaßnahme Brüder-Grimm-Str. 3a (Planungskosten)	50,2
• Investitionskosten Photovoltaikanlagen	26,6
• Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,2
• Sonstige	0,4.

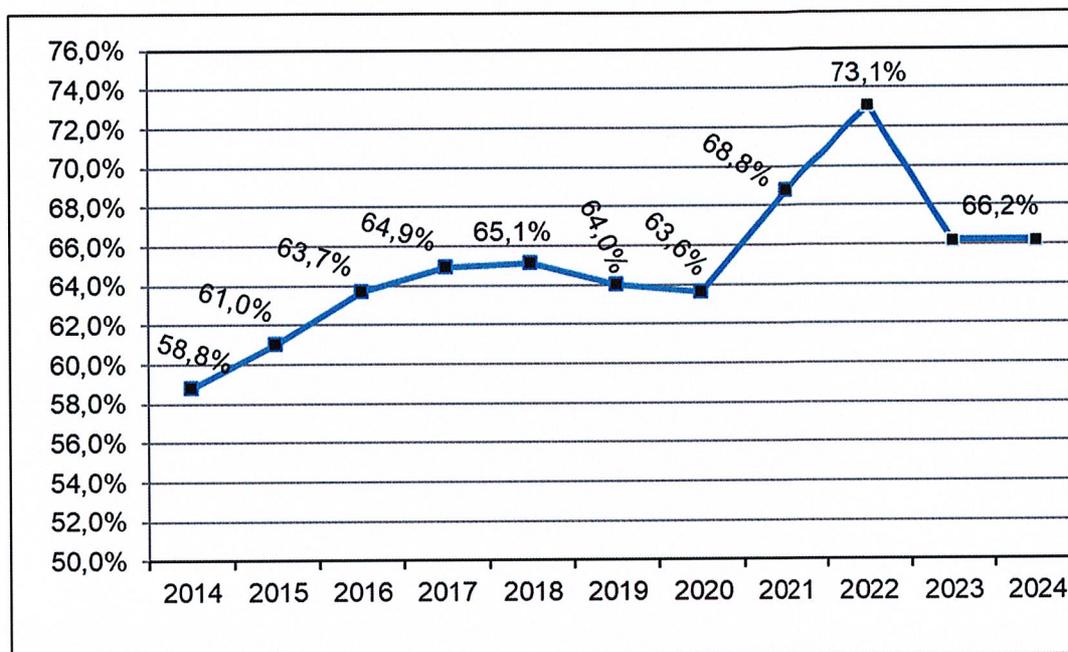
Die Abnahme des Umlaufvermögens von TEUR 289,9 resultiert aus der Abnahme der anderen Vorräte von TEUR 6,6, der Abnahme des Kassenbestandes/ Guthaben bei Kreditinstituten von TEUR 350,8 sowie der Abnahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von TEUR 60,3. Gegenläufig hierzu haben sich die unfertigen Leistungen sowie die Bausparguthaben um zusammen TEUR 127,6 erhöht.

Das Eigenkapital die Baugenossenschaft Maintal eG gliedert sich wie folgt:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.010,4	10,6	1.908,5	10,5	101,9	5,3
Rücklagen	16.924,9	89,0	16.251,6	89,1	673,3	4,1
Bilanzgewinn	75,1	0,4	68,7	0,4	6,4	9,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>19.010,4</b>	<b>100,0</b>	<b>18.228,8</b>	<b>100,0</b>	<b>781,6</b>	<b>4,3</b>

Das Eigenkapital ist um TEUR 781,6 gestiegen, resultierend aus dem Jahresüberschuss 2024 von TEUR 748,5, der Zunahme der Geschäftsguthaben um TEUR 101,9 abzüglich der Dividendenausschüttung für 2023 von TEUR 68,7. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2024 beträgt – unverändert zum 31.12.2023 - 66,2 % und liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert (statistischer Vergleichswert 2022, immobilienwirtschaftliche Genossenschaften in den alten Bundesländern) von 40,8 %.<sup>2</sup>

### Entwicklung der Eigenkapitalquote der Genossenschaft



Die Vermögenslage ist geordnet.

### 3.2. Finanzlage

Im Jahr 2024 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 2024 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 analog Deutscher Rechnungslegungsstandard 21 (DRS 21), ausgehend vom Periodenergebnis (indirekte Methode), dargestellt.

<sup>2</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/ 2025 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2024, Seite 114.

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (indirekte Methode)		2024	2023
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis	748,5	588,3
2.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (AV)	806,6	737,1
3.	+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-16,5	15,4
4.	-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-46,0	-129,0
5.	+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22,2	508,0
6.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	110,6	79,8
7.	-/+ Gewinn/ Verlust Abgang Gegenstände des AV (saldiert)	0,0	11,7
8.	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.625,4</b>	<b>1.811,3</b>
9.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.292,0	-4.391,8
10.	+ Einzahlungen aus erhaltenen Zinsen	10,6	0,0
11.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	0,0	3,0
12.	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.281,4</b>	<b>-4.388,8</b>
13.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	101,9	171,4
14.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.100,0	2.940,0
15.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-691,1	-607,4
16.	- Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen	0,0	-6,4
17.	- Gezahlte Zinsen	-120,9	-79,2
18.	- Auszahlungen für Dividenden	-68,7	-83,7
19.	- Einzahlungen in Bausparverträge	-16,0	-30,0
20.	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>305,2</b>	<b>2.304,7</b>
21.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-350,8	-272,8
22.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	872,7	1.145,5
23.	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>521,9</b>	<b>872,7</b>

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 1.625,4 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 305,2 konnten die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 2.281,4 nicht decken und führten zu einer Verminderung des Finanzmittelfonds um TEUR 350,8 auf TEUR 521,9 zum 31.12.2024. Der Jahres-Cashflow 2024 beträgt TEUR 1.555,1 (i. V. TEUR 1.325,4). Zum 31.12.2024 bestehen Bausparguthaben von TEUR 396,2 (i. V. TEUR 380,1). Auch in Zukunft werden wir unseren Zahlungsverpflichtungen nachkommen können. Im Jahr 2024 erfolgen Darlehensvaluierungen für die Neubaumaßnahme Haydnstraße (TEUR 1.100,0). Die Höhe des Finanzmittelbestandes nach dem 31.12.2024 auf der Grundlage der Unternehmensplanung 2025 ergibt eine prognostische Finanzreserve von TEUR 659,6 zum 31.12.2025. Die Bausparguthaben betragen dann prognostisch TEUR 402,1. Voraussetzung für diese Berechnung ist, dass die Ergebnisse des Wirtschaftsplans erwirt-

schaftet werden können, der geplante Verkauf der Königsbergerstr. 16 umgesetzt wird 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>		2025 TEUR
1.	Geldrechnungsmäßiges Jahresergebnis	1.579,1
2.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	146,0
<b>3.</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.725,1</b>
4.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.130,0
5.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	380,0
<b>6.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.750,0</b>
7.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	40,0
8.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.100,0
9.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-746,3
10.	- Gezahlte Zinsen	-150,0
11.	- Einzahlungen in Bausparguthaben	-6,0
12.	- Auszahlungen für Dividenden	-75,1
<b>13.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>162,6</b>
14.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	137,7
15.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (ohne Bausparguthaben)	521,9
<b>16.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Bausparguthaben)</b>	<b>659,6</b>

Die Finanzlage ist geordnet.

### 3.3. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 von EUR 748.454,87 (i. V. EUR 588.278,23) aufgeteilt nach Leistungsbereichen, setzt sich wie folgt zusammen:

Leistungsbereich/ Ergebnis	2024	2023	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Bewirtschaftungstätigkeit	740,0	652,4	87,6	13,4
Andere Lieferungen und Leistungen	2,9	3,6	-0,7	-19,4
Finanzergebnis	10,6	0,1	10,5	>100,0
Mitgliederbetreuung	-51,7	-48,2	-3,5	-7,3
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>701,8</b>	<b>607,9</b>	<b>93,9</b>	<b>15,4</b>
Sonstiges Ergebnis	46,7	-19,6	66,3	>100,0
Ergebnis vor Steuern	748,5	588,3	160,2	27,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>748,5</b>	<b>588,3</b>	<b>160,2</b>	<b>27,2</b>

Der Jahresüberschuss wurde hauptsächlich durch den **Hauptleistungsbereich Bewirtschaftungstätigkeit** erwirtschaftet. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr

(TEUR 87,6) ist im Wesentlichen auf um TEUR 175,1 gestiegene Mieterlöse, denen um TEUR 72,1 gestiegene planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen sowie höhere Zinsaufwendungen von TEUR 41,4, zurückzuführen. Die Instandhaltungsfremdkosten sind um TEUR 109,6 niedriger als in der Vorjahresperiode. 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. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus sowie höherer disponibler Mittel sind die Zinserträge insgesamt gestiegenen. Das sektorale negative Ergebnis in der **Mitgliederbetreuung** wurde aufgrund höherer Verwaltungsaufwendungen, denen gleichzeitig niedrigere Eintrittsgelder gegenüberstanden, insgesamt belastet. Die Veränderung des **sonstigen Ergebnisses** resultiert aus im Periodenvergleich höheren Erträgen, insbesondere aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen. Das Teilbereichsergebnis war darüber hinaus im Vorjahr aufwandsseitig belastet durch den Rückbau eines Bestandsobjektes (Abgang Restbuchwert) sowie für Kosten der Jubiläumsfeierlichkeiten der Genossenschaft.

#### 4 Erfolgskontrolle der wirtschaftlichen Daten

##### 4.1 PLAN-IST-Vergleich 2024 und Ausblick auf das Jahr 2025

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

	PLAN 2025 TEUR	IST 2024 TEUR	PLAN 2024 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten/ Gebühren/ Umlagen (abzüglich Erlösschmälerungen)	4.464,3	4.161,8	4.140,4
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	758,0	628,2	732,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	150,0	121,2	128,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.121,1</b>	<b>748,5</b>	<b>598,7</b>

Die Planabweichung des Jahresüberschusses 2024 resultiert aus dem Leistungsbereich Bewirtschaftungstätigkeit, als dem zentralen Tätigkeitsbereich der Genossenschaft. Es ergaben sich höhere Erträge im Bereich der Miet- und Umlagenerlöse. Aufgrund von zeitlichen Verschiebungen (Mangel an zur Verfügung stehenden Montageunternehmen und niedrigere interne Kapazitäten) waren aufwandsseitig die Instandhaltungsaufwendungen um TEUR 103,8 geringer als geplant angefallen. Die Abweichung bei den prognostizierten Zinsaufwendungen für 2024 resultieren aus niedrigeren Zinsen für Darlehensneuaufnahmen aufgrund zeitlicher Verschiebung des Darlehensabrufes als ursprünglich kalkuliert. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2024 durchschnittlich EUR 27,24 (2023: EUR 30,40) 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 strukturelle 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, überwacht und in internen Berichterstattungen zur Kenntnis gegeben. Es erfolgt ein permanenter Abgleich mit den Planungsrechnungen einschließlich ggf. erforderlicher Abweichungsanalyse und dynamischer Steuerungsstrategie. Der Finanzbedarf für die Sanierung von Wohnungen ist in betragsmäßigen Spannweiten kalkulierbar; wir erwarten auch zukünftig eine günstige Vermietungssituation. Besondere Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte waren nicht zu verzeichnen und sind nicht geplant.

Das Anlagevermögen des Unternehmens ist langfristig finanziert, der Anlagendeckungsgrad beträgt 98,1 % und liegt damit über dem Durchschnittswert (Vergleichswert 2022 der immobilienwirtschaftl. Genossenschaften/ alte Bundesländer) von 96,0 %.<sup>3</sup> Darlehen werden planmäßig und ggf. außerplanmäßig getilgt, Neuaufnahmen sind aufgrund der Modernisierungs- und Neubautätigkeit kurz- und mittelfristig unumgänglich; Zinsfestschreibungen erfolgen über einen Zeitraum zwischen 10 und 20 Jahren.

Aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum ist zukünftig nicht mit Leerständen zu rechnen. Die Leerstandsdauern nach Mieterwechsel werden sich jedoch aufgrund eingeschränkter Personalverfügbarkeit verlängern (steigende Erlösschmälerungen).

Negative Einflüsse im Neubau- und Modernisierungsablauf (Verschiebungen wegen Personal- und Materialmangel, Kostenanstieg etc.) sind abhängig von weiteren Eskalationsstufen des Kriegsgeschehens in Europa und Nahost sowie der Gründung neuer politischer Allianzen nicht auszuschließen. Das Ausmaß des entflammten US-Zollkonfliktes bleibt abzuwarten. Auch in Deutschland rückt die zukünftige Ausrichtung und sowie die Umsetzung der Erwartungen an die neue Bundesregierung in den Fokus.

Durch bestandsübergreifende unterjährige Mietanpassungen bereits im Jahr 2024 rechnen wir im Folgejahr 2025 mit Mieterträgen abzgl. Erlösschmälerungen von TEUR 3.440,4. Für Instandhaltungsmaßnahmen planen wir mit Kosten von TEUR 1.111,1 (Fremdkosten sowie eigene persönliche/ sächliche Aufwendungen). Wir rechnen im Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.121,1, welcher dabei insbesondere durch den Ertrag aus dem Verkauf eines Bestandsobjektes (Portfoliobereinigung) positiv beeinflusst.

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. Wesentliche Risiken aus der Geschäftstätigkeit, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Maintal, den 15.05.2025

<sup>3</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/ 2025– Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2024, Seite 115.  
Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen und Textpassagen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, TEUR, % usw.) auftreten.

## IV. Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungs- und Immobilienbranche befindet sich seit 2020 im Krisenmodus: Zunächst durch die Corona-Pandemie, welcher der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine folgte. Beide Krisen haben zu erheblichen wirtschaftlichen und sozialen Verwerfungen in Deutschland geführt. Hierzu zählten 2022 vor allem die extremen Energiepreiserhöhungen sowie steigende Zinsen und damit verbunden ein starker Anstieg der Inflation. Die Auswirkungen der Inflation zeigten sich 2023. Im Sommer 2024 begann die EZB mit einer nahezu fast ebenso schnellen Reihe an Zinssenkungen, wie zuvor Zinserhöhungen. Niemand blieb im Jahr 2023 von den negativen Auswirkungen der Preissteigerungen der Lebenshaltungskosten und auf die Energiepreise verschont. An niemanden lief die Entspannung der Inflation und Energiepreise dann im Jahre 2024 vorbei.

Für die Baugenossenschaft Maintal eG war das Jahr 2024 ein bedeutsames. So wurde am 16.04.2024 mit dem Spatenstich der Neubau der Geschäftsstelle in der Haydnstraße 5 + 5 a begonnen. Am 26.11.2024 dann konnten wir bereits Richtfest feiern. Für dieses Jahr, davon gehen wir aktuell aus, ist der Umzug der Geschäftsstelle geplant und natürlich auch die Übergabe der neu errichteten Wohnungen. Wir sind als Baugenossenschaft stolz darauf, auch in Zeiten wie diesen, weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können und wollen dies auch in der Zukunft tun.

Die Baugenossenschaft Maintal eG blickt für 2024 erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

Als Aufsichtsrat haben wir den Vorstand intensiv beraten und unterstützen ihn in seinem Vorgehen. Ziel ist es, die langjährig geplante Ertüchtigung der Bestandsimmobilien auch in der Zukunft zu realisieren. Daneben stellen wir, durch den nunmehr 3. Neubau in den vergangenen 10 Jahren, neuen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung.

Die Baugenossenschaft Maintal eG steht zu Ihrer Verpflichtung, das Erreichen der Klimaziele über energetische Sanierungen im Wohnungsbestand bestmöglich umzusetzen und über Bau von Wohnungen weitere Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Wir halten noch immer Ausschau nach in Frage kommenden Baugrund, um auch in der Zukunft marktaktiv sein zu können.

Als Aufsichtsrat haben wir den Vorstand intensiv beraten und unterstützen ihn in seinem strategischen Vorgehen.

Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernahmen auch im vergangenen Jahr Verantwortung und setzten sich engagiert für die Interessen der Baugenossenschaft und ihrer Mitglieder ein. Der Umzug der Geschäftsstelle und seine Vorbereitungen, mit allen Neuerungen und Änderungen die hier auf das Team zukommen werden, sind eine besondere Herausforderung an das Team. Ich bin mir sicher, dass dieses Team diese Aufgaben mit Bravour lösen wird.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2024 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 aus fünf Mitgliedern.

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 haben regelmäßig gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat stattgefunden in denen alle wichtigen Angelegenheiten der Genossenschaft beraten und beschlossen wurden. Darüber hinaus waren der eingerichtete Finanz- sowie der Bauausschuss im Geschäftsjahr 2024 tätig.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt fünf (i. Vj. sechs) gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat – wie im Vorjahr 2023 - zwei alleinige Sitzungen abgehalten. Der Finanzausschuss kam im Jahr 2024 zu drei (i. Vj. zwei) Sitzungen zusammen. Der Finanzausschuss besteht aus den Gremiumsmitgliedern Klaudia Grauel, Thomas Breyer und Markus Vollhardt. Der Bauausschuss hat im abgelaufenen Kalenderjahr 2024, 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.

Nachdem im Jahre 2024 Wolfgang Förster nach vielen und erfolgreichen Jahren als nebenamtlicher Vorstand aus diesem Gremium ausgeschieden ist und wir Frau Simone Bayer für die Arbeit im Vorstand gewinnen konnten, ist die Neubesetzung des

Vorstands abgeschlossen. An dieser Stelle möchte ich noch einmal unseren ausdrücklichen Dank an Herrn Wolfgang Förster aussprechen.

Satzungsgemäß besteht der Aufsichtsrat für die Baugenossenschaft Maintal eG aus mindestens 3 Personen. Die Arbeit in dem ehrenamtlichen Gremium der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass bei der Vielzahl und der Komplexität der zu behandelnden Themen, das Gremium sinnvollerweise mit 6 Personen besetzt sein sollte. Hier sind wir also noch auf der Suche nach einem weiteren Mitglied. Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns in der vergangenen Geschäftsperiode ausführlich mit der Entwicklung der Baugenossenschaft. Dazu zählten die Umsetzung und Anpassung des Wirtschaftsplanes, die Renovierung und Modernisierung der Bestandsgebäude und die Investitionen in neuen Wohnraum.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 und der Lagebericht 2024 wurden durch den Aufsichtsrat pflichtgemäß geprüft, Beanstandungen ergaben sich nicht. In der gemeinsamen Sitzung am 15.05.2025 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2024 und der Lagebericht 2024 geprüft, beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Ausführungen des Vorstandes über das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 einverstanden.

Dem Jahresabschluss sowie dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2024

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf EUR 1.877.936,51 dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 75.117,46

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und den Lagebericht 2024 in der vorgelegten Form anzunehmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeitern/-innen für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2024.

Alle Verantwortlichen haben ihren Beitrag dafür geleistet, dass in unserer Genossenschaft ein positives 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 15.05.2025

Stefan Brehm  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

