

## **II. Jahresabschluss zum 31.12.2025**

- Bilanz zum 31.12.2025
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 – 31.12.2025
- Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2025

[6]

## **Bilanz zum 31.12.2025**

<b>Aktiva</b>	EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.186.631,38		24.164.974,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	20.878,01		23.797,82
Grundstücke ohne Bauten	14.110,89		14.110,89
Technische Anlagen und Maschinen	189.340,67		183.980,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.339,02		54.426,07
Anlagen im Bau	3.280.906,02		1.912.427,65
Bauvorbereitungskosten	<u>395.015,25</u>	28.131.221,24	<u>395.015,25</u>
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		203,39	203,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>28.131.424,63</b>	<b>26.748.935,71</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.032.257,24		1.023.898,69
Andere Vorräte	<u>11.622,00</u>	1.043.879,24	<u>4.149,66</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	7.918,54		8.622,26
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>28.811,04</u>	36.729,58	<u>28.767,28</u>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	785.316,41		521.915,16
Bausparguthaben	<u>402.190,71</u>	1.187.507,12	<u>396.150,80</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>2.268.115,94</b>	<b>1.983.503,85</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>30.399.540,57</u></b>	<b><u>28.732.439,56</u></b>

[7]

**Passiva**

	EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.150,00		14.260,00
der verbleibenden Mitglieder	2.095.887,00		1.996.129,07
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 643,00; im Vj. EUR 735,93)		2.147.037,00	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.500.000,00		3.700.000,00
(davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 800.000,00, im Vj.: EUR 500.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	9.182.515,43		8.724.858,15
(davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 457.657,28, im Vj.: EUR 173.337,41)			
Andere Ergebnisrücklagen	4.500.000,00	18.182.515,43	4.500.000,00
(davon aus Jahresüberschuss eingestellt: EUR 0,00, im Vj.: EUR 0,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.337.502,44		748.454,87
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.257.657,28	79.845,16	673.337,41
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>20.409.397,59</b>	<b>19.010.364,68</b>
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Sonstige Rückstellungen	95.700,00	95.700,00	49.500,00
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.911.697,29		7.589.368,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	388.918,53		394.474,49
Erhaltene Anzahlungen	1.100.757,83		1.059.712,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.140,54		1.921,54
b) Verbindlichkeiten aus and. Lieferungen u. Leistungen	398.680,80		516.127,64
Sonstige Verbindlichkeiten	10.894,07	9.817.089,06	12.099,92
(davon aus Steuern: EUR 2.139,82, im Vj.: EUR 2.077,29) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 300,16, im Vj.: EUR 61,58)			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>77.353,92</b>	<b>98.870,33</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>30.399.540,57</b>	<b>28.732.439,56</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 - 31.12.2025**

	2025 EUR	2025 EUR	2024 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.478.092,18		4.161.793,52
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>16.564,94</u>	4.494.657,12	<u>15.189,44</u>
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.358,55	111.708,51
Sonstige betriebliche Erträge		479.331,00	67.836,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		1.545.328,93	1.579.522,05
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.437.017,74</b>	<b>2.777.005,82</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	617.296,63		631.021,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung EUR 8.301,11, im Vj.: EUR 6.601,94)	<u>155.851,89</u>	773.148,52	<u>152.505,02</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		805.254,90	806.553,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen		243.714,56	215.901,05
Erträge aus anderen Finanzanlagen		12,00	12,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.181,23	10.559,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		171.627,67	121.219,28
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.451.465,32	860.377,53
Sonstige Steuern		<u>113.962,88</u>	<u>111.922,66</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.337.502,44</b>	<b>748.454,87</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		<u>-1.257.657,28</u>	<u>-673.337,41</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>79.845,16</b>	<b>75.117,46</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2025

<i>Firma und Sitz</i>	Baugenossenschaft Maintal eG Brüder-Grimm-Straße 3a (bis 31.03.2026) Haydnstraße 5a (ab 01.04.2026) 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 Restnutzungsdaueruntermethode 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 2025 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, fertige 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 Dörnigheim 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
- Haydnstr. 5/ 5a, Dörnigheim (*Inbetriebnahme Mai 2026*)
- Kolpingstraße 3, Dörnigheim
- August-Bebel-Straße 23, Dörnigheim
- Amsel-, Drossel- und Finkenweg 2, Bischofsheim

ausgewiesen.

Unter **Anlagen im Bau** werden die Anschaffungs- und Herstellungskosten der zum 31.12.2025 noch nicht fertiggestellten Neubaumaßnahme Haydnstraße 5/ 5a, Dörnigheim, ausgewiesen.

Unter den **Bauvorbereitungskosten** werden zum 31.12.2025 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 31.12.2025 wie folgt dar:

Bilanzposten:	insgesamt in EUR	Restlaufzeiten	
		bis 1 Jahr in EUR	mehr als 1 Jahr in EUR
Forderungen aus Vermietung	7.918,54	7.918,54	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(8.622,26)</i>	<i>(8.622,26)</i>	<i>(0,00)</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	28.811,04	28.811,04	0,00
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(28.767,28)</i>	<i>(28.767,28)</i>	<i>(0,00)</i>
<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>36.729,58</b>	<b>36.729,58</b>	<b>0,00</b>
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(37.389,54)</i>	<i>(37.389,54)</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 2025 von EUR 1.337.502,44 erfolgten in

- die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 800.000,00
- die Bauerneuerungsrücklage mit einem Betrag von EUR 457.657,28

durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 28.05.2026. Auf Abschnitt E. Sonstige Angaben dieses Anhangs wird ergänzend verwiesen.

Die passivierten Rückstellungen betreffen ausschließlich **sonstige Rückstellungen** (EUR 95.700,00; i. V. EUR 49.500,00). Ausgewiesen werden Rückstellungen für Prüfungs- und Steuerberatungskosten (EUR 38.700,00; i. V. EUR 38.500,00), für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (EUR 6.500,00; i. V. EUR 7.000,00), für nicht abgerechnete Betriebskosten (EUR 50.000,00; i. V. EUR 3.000,00) und für die Vermieterbeteiligung an den Co<sub>2</sub>-Ausgleichskosten (EUR 500,00, i. V. EUR 1.000,00).

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 2025 ausgewiesen.

Unter **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden periodengerecht abgegrenzte Rechnungsbeträge ausgewiesen, die im Folgejahr 2026 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 2026 (TEUR 23,8) sowie aus Zuschüssen für die Einräumung von Belegungsrechten (August-Bebel-Str. 23, Dörnigheim, TEUR 53,6) sind unter dem Bilanzposten „**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**“ passivisch abgegrenzt.

## Entwicklung des Anlagevermögens

Bilanzposten	Stand 01.01.2025		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)		Stand 31.12.2025		Abschreibungen Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen		Stand 31.12.2025		Buchwert zum 31.12.2024	
	EUR	EUR	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	39.185.062,10	801.360,42	-23.252,31	0,00	39.963.170,21	-18.826,59	775.277,84	15.020.087,58	15.776.538,83	24.186.631,38	24.164.974,52					
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	91.938,92	20.878,01	23.797,82					
3. Grundstücke ohne Bauten	247.387,32	0,00	0,00	0,00	247.387,32	0,00	0,00	233.276,43	233.276,43	14.110,89	14.110,89					
4. Technische Anlagen und Maschinen	233.089,41	17.092,51	0,00	0,00	250.181,92	0,00	11.731,96	49.109,29	60.841,25	189.340,67	183.980,12					
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.906,39	5.238,24	-6.930,96	0,00	190.213,67	-6.930,96	15.325,29	137.480,32	145.874,65	44.339,02	54.426,07					
6. Anlagen im Bau	1.912.427,65	1.368.478,37	0,00	0,00	3.280.906,02	0,00	0,00	0,00	0,00	3.280.906,02	1.912.427,65					
7. Bauvorbereitungskosten	395.015,25	0,00	0,00	0,00	395.015,25	0,00	0,00	0,00	0,00	395.015,25	395.015,25					
	<b>42.277.705,05</b>	<b>2.192.169,54</b>	<b>-30.183,27</b>	<b>0,00</b>	<b>44.439.691,32</b>	<b>-25.757,55</b>	<b>805.254,90</b>	<b>15.528.972,73</b>	<b>16.308.470,08</b>	<b>28.131.221,24</b>	<b>26.748.732,32</b>					
<b>II. 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>42.277.908,44</b>	<b>2.192.169,54</b>	<b>-30.183,27</b>	<b>0,00</b>	<b>44.439.894,71</b>	<b>-25.757,55</b>	<b>805.254,90</b>	<b>15.528.972,73</b>	<b>16.308.470,08</b>	<b>28.131.424,63</b>	<b>26.748.935,71</b>					

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht aktiviert.

Aktiverte Eigenleistungen sind im Geschäftsjahr 2025 nicht angefallen.

## Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten 2025	Insgesamt		Restlaufzeit < 1 Jahr		Restlaufzeit 1-5 Jahre		Restlaufzeit > 5 Jahre		gesichert		Art der Sicherung
	EUR		EUR		EUR		EUR		EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.911.697,29	(7.589.368,34)	774.921,18	(740.739,86)	2.081.406,86	(2.187.267,90)	5.055.369,25	(4.661.360,58)	7.911.697,29	(7.589.368,34)	GPR <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	388.918,53	(394.474,49)	5.555,96	(5.555,96)	22.223,84	(22.223,84)	361.138,73	(366.694,69)	127.056,18	(128.871,26)	GPR <sup>1)</sup>
Erhaltene Anzahlungen	1.100.757,83	(1.059.712,62)	1.100.757,83	(1.059.712,62)							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen											
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.140,54	(1.921,54)	6.140,54	(1.921,54)							
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	398.680,80	(516.127,64)	371.583,34	(494.249,37)	27.097,46	(21.878,27)					
Sonstige Verbindlichkeiten	10.894,07	(12.099,92)	10.894,07	(12.099,92)							
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.817.089,06</b>	<b>(9.573.704,55)</b>	<b>2.269.852,92</b>	<b>(2.314.279,27)</b>	<b>2.130.728,16</b>	<b>(2.231.370,01)</b>	<b>5.416.507,98</b>	<b>(5.028.055,27)</b>	<b>8.038.753,47</b>	<b>(7.718.239,60)</b>	

Vorjahreszahlen in Klammern ()

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

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die erzielten **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** betragen für das Jahr 2025 EUR 4.478.092,18 (2024: EUR 4.161.793,52). Hierunter fallen Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen für Leerstand u. ä. sowie Umlagenerlöse aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 316,3 resultiert aus um TEUR 107,4 höheren Umlagenerlösen, um TEUR 230,1 gestiegenen Sollmieterlösen für Wohnungen/ Stellplätze/ Garagen und Erlösen aus der Einräumung von Belegungsrechten bei gleichzeitig um TEUR 21,3 gestiegenen Erlösschmälerungen.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** von TEUR 16,6 (i. V. TEUR 15,2) 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 und Versicherungsbeiträgen.

**Sonstige betriebliche Erträge** wurden im Wesentlichen erzielt durch den Gewinn aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens, die Auflösung von sonstigen Rückstellungen sowie aufgrund von Erstattungen im Krankheitsfall.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** betragen EUR 1.545.328,93 (2024: EUR 1.579.522,05). Ausgewiesen werden Instandhaltungsfremdkosten von TEUR 574,5, Betriebs- und Heizkosten mit TEUR 919,2 sowie Erbbauzinsen und andere Aufwendungen von TEUR 51,6. Die Abnahme gegenüber der Vorjahresperiode um TEUR 34,2 resultiert aus um TEUR 53,7 niedrigeren Instandhaltungsfremdkosten bei gleichzeitig um TEUR 19,5 höheren Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sowie anderen Aufwendungen.

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

**Sonstige betriebliche Aufwendungen** fielen in Höhe von EUR 243.714,56 (2024: EUR 215.901,05) an und beinhalten im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten, Vermarktungs- und Ausgleichsaufwendungen im Rahmen der Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen und Zuführungen zu sonstigen Rückstellungen.

Der unter „**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**“ ausgewiesene Betrag von EUR 8.181,23 (2024: EUR 10.559,78) 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 Grundsteuer für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie die Kraftfahrzeugsteuer ausgewiesen.

## E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
01.01.2025	813	12.883
Zugang 2025	28	980
Abgang 2025	33	337
<b>31.12.2025</b>	<b>808</b>	<b>13.526</b>

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres um fünf Mitglieder verringert, die Geschäftsanteile sind per Saldo um 643 gestiegen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2025 um EUR 99.757,93 erhöht.

### **Arbeitnehmeranzahl gemäß § 267 Abs. 5 HGB**

Im Geschäftsjahr 2025 wurden *durchschnittlich* beschäftigt:

MitarbeiterInnen	Vollzeit	Teilzeit	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	1	2,5	3
Haustechniker/Hausmeister/ Reinigungspersonal	4,75	0	6
<b>Gesamt:</b>	<b>5,75</b>	<b>2,5</b>	<b>9</b>

Zum 31.12.2025 bestehen Treuhandvermögen und –verbindlichkeiten von insgesamt EUR 2.330,11 (i. V. EUR 2.328,25). 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 31.12.2025 und des Lageberichtes 2025 nicht eingetreten.

## **Investitionsverpflichtungen**

Zum 31.12.2025 bestehen Investitionsverpflichtungen aus abgeschlossenen Verträgen für die Neubaumaßnahme Haydnstr. 5/ 5a, Maintal, mit einem betragsmäßigen Volumen (ohne Nachträge) von ca. TEUR 200.

## **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 2025**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der derzeit gültigen Satzungsregelungen beschlossen, aus dem Jahresüberschuss 2025 von EUR 1.337.502,44, den Betrag von EUR 1.257.657,28 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen (EUR 800.000,00 in die gesetzliche Rücklage und EUR 457.657,28 in die Bauerneuerungsrücklage) einzustellen.

Der ordentlichen Mitgliederversammlung am 23.06.2026 wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Ferner wird vorgeschlagen, den sich hieraus ergebenden Bilanzgewinn von EUR 79.845,16 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 1.996.129,07 zu verwenden.

Maintal, den 28.05.2026

Baugenossenschaft Maintal eG  
Vorstand

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025



### III. Lagebericht 2025

#### 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 31.12.2025 über eine Wohn- und Nutzfläche von dem von 35.571 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche beläuft sich auf 35.374 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 31.12.2025 einen eigenen Bestand mit

- 547 (i. V. 548) Wohn- und 1 Gewerbeeinheit
- 1 Werkstatt/ 2 Geschäftsstellen
- 145 Garagen sowie 258 Stellplätze.

Mit Ablauf des 31.12.2025 sind von den insgesamt 547 Wohnungen der Genossenschaft 73 (13,3 %) öffentlich gefördert, 474 (86,7 %) Wohnungen unterlagen somit nicht mehr der Preisbindung.

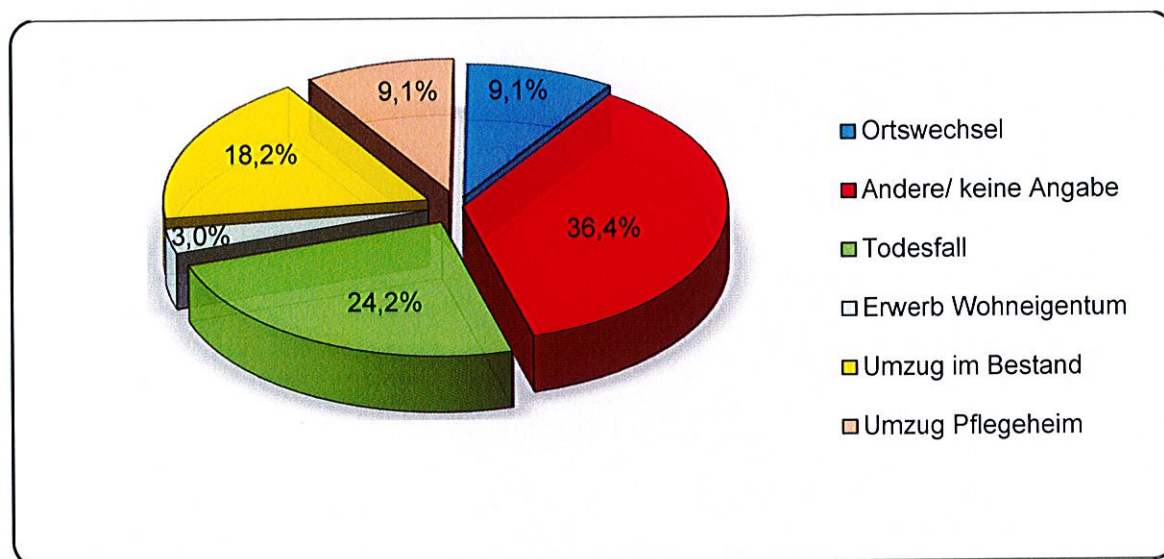
Die Nachfrage nach Wohnraum in Maintal ist unverändert hoch, da unser Wohnungsbestand in der Metropolregion FrankfurtRheinMain, einem der wirtschaftlich aktivsten Regionen Deutschlands, liegt. Die Mieten für Wohnraum wurden in 2025 überwiegend bei Mieterwechsel im freifinanzierten Bereich angepasst. Leerstände traten überwiegend modernisierungsbedingt auf und sind auch mittelfristig in struktureller Hinsicht nicht zu erwarten.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 33 Wohnungen (i. V. 19) gekündigt. Davon betreffen sechs (i. V. zwei) Wohnungskündigungen gleichzeitig Wohnungswechsel im eigenen Bestand. Die Fluktuationsquote betrug 6,0 % (i. V. 3,5 %). Bereinigt um Kündigungen einhergehend mit Wohnungswechseln im eigenen Bestand beträgt die Fluktuationsquote 4,9 % (i. V. 3,1 %).

Zur besseren Einordnung und als Ergänzung vorgenannter Angaben betrug die Fluktuationsquote der Wohnungsunternehmen insgesamt in Hessen 5,9%, in Deutschland rechtsformspezifisch bei den Wohnungsbaugenossenschaften 6,4 % (Vergleichsjahr 2024).<sup>1</sup>

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

### Gründe für einen Wohnungswechsel im Geschäftsjahr 2025



## 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 23.09.2025 - haben wir auch unsere Objekte mit Modernisierungsbedarf besichtigt und im Anschluss ausgewertet. Hieraus abgeleitet wurde von den Gremien der Genossenschaft beschlossen, nachfolgende Bestandsobjekte energetisch wie auch baulich zu sanieren.

Das Berichtsjahr 2025 stand neben der Fortführung der Neubaumaßnahme in der Haydnstraße ganz im Zeichen der Planung bzw. Umsetzung baulicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Diese Maßnahmen werden aufgrund der

<sup>1</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2025, Seite 107.

Altersstruktur unserer Gebäude, der neuen energetischen Anforderungen wie auch aufgrund von Mieteransprüchen auch zukünftig auf hohem Niveau weiter fortgeführt werden.

Nachfolgende Maßnahmen wurden im Kalenderjahr 2025 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. Im Laufe des Jahres 2026 wird hierzu eine neue Vorgehensweise festgelegt. Für Planungsarbeiten sind in den Geschäftsjahren 2021 - 2023 Kosten von TEUR 17,3 angefallen.

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben bereits im Jahr 2024 beschlossen, die Bestandsobjekte Westendstr. 14 -20 mit insgesamt 24 Wohneinheiten energetisch wie auch baulich zu sanieren. Die Gasetagenheizungen sollen zurückgebaut werden und die Umstellung der Beheizungsart auf eine strombetriebene Luft-Wärme-Pumpe (je Gebäudkörper) erfolgen. Auch die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, 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 sowie die Bereitstellung von Fahrradabstellhäusern Planungsstand. Die Dächer werden jeweils mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet, die Wohnungen für die Nutzung des Glasfasernetzes vorbereitet und die elektrische Anlage erneuert. Durch den Dachgeschossausbau entstehen zusätzlich 6 Wohnungen. Die umfassende Sanierung ist darauf ausgerichtet die strengen Vorgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zum **Energieeffizienzhaus 55 - EE- erneuerbare Energien (WPB Worst Performance Building)** zu erfüllen und entsprechende Tilgungszuschüsse zu erhalten, um auch weiterhin ein günstiges Mietniveau unseren MieterInnen anbieten zu können.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde bereits mit ersten Tiefbau- und Parkplatzerstellungsarbeiten begonnen. Die beiden neuen Fertiggaragen wurden Anfang 2026 angeliefert und aufgestellt. Im I. Quartal 2026 hat die energetische Sanierung gestartet. Nach dem Abtrennen der Balkonplatten wurde mit den Abdichtungs- und mit der Aufbringung des Wärmedämmverbundsystems begonnen. Wir rechnen derzeit mit einem Abschluss der Maßnahme zum Ende des IV. Quartals 2026.

Bis zum 31.12.2025 sind bereits Planungs-, Untersuchungs- und Genehmigungskosten von TEUR 752,2 (davon in 2025 TEUR 280,2) angefallen. Für das Geschäftsjahr

2025 rechnen wir mit Kosten von TEUR 3.642,8 bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von TEUR 4.395,0.

Die Finanzierung der Tiefbauarbeiten/ Außenanlage erfolgte durch Eigenmittel, die Kosten der Dachaufstockung (TEUR 910) werden aus Eigenmitteln unter Hinzuziehung von Bauspardarlehen von TEUR 800 bestritten. Die energetische Sanierung (TEUR 2.924,0) soll vollständig durch zinsvergünstigte Fremdmittel mit entsprechenden Tilgungszuschüssen umgesetzt werden; hierfür wurden Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau zugesagt, welche bis zur Erstellung des Lageberichtes noch nicht in Anspruch genommen wurden.



*Westendstraße 14 – 20 im Mai 2026*

### **Modernisierung und Aufstockung Hermann-Löns-Str. 4/ 6, Dörnigheim**

Der strategische Modernisierungsplan der Baugenossenschaft hat eine umfassende energetische wie auch bauliche Sanierung des Objektes **Hermann-Löns-Str. 4/ 6** erst für das Jahr 2027 vorgesehen. Aufgrund der sich verschlechternden Bausubstanz wurde die Maßnahme zeitlich vorgezogen und in kürzester Zeit auf den Weg gebracht. In einem ersten Schritt wurden im III. Quartal 2025 die Balkone abgebrochen und mit den Arbeiten für die neuen Vorstellbalkone begonnen. Aufgrund der sich abzeichnenden tiefen Eingriffe in den Baukörper wurde von den Gremien beschlossen, dass aus den 1960-er Jahren stammende Bestandsobjekt mit 16 Wohneinheiten unverzüglich und umfassend baulich wie auch energetisch zu modernisieren. Die Gaszentralheizung soll zurückgebaut werden und die Umstellung der Beheizungsart auf eine strombetriebene Luft-Wärme-Pumpe erfolgen. Auch die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, die Neueindeckung des Daches einschließlich dessen Dämmung und der Einbau von neuen Fenstern ist Planungsstand. Ferner sollen auch die Rollläden erneuert und teilweise elektrisch betrieben werden. Die Dächer werden mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet, die Wohnungen für die Nutzung des Glasfasernetzes vorbereitet und die elektrische Anlage erneuert. Das Objekt wird für einen Dachausbau zu Wohnraum im Rahmen der Sanierung bereits vorbereitet. Die umfassende Sanierung ist darauf ausgerichtet die strengen Vorgaben der Kreditanstalt für Wieder-

aufbau (KfW) zum **Energieeffizienzhaus 55 – EE - erneuerbare Energien (WPB Worst Performance Building)** zu erfüllen und entsprechende Tilgungszuschüsse (ca. TEUR 550) zu erhalten, um auch weiterhin ein günstiges Mietniveau unseren MieterInnen anbieten zu können. Es wird mit Kosten einschl. Photovoltaikanlage und raumbildenden Ausbau der Außenhülle von TEUR 2.250,0 gerechnet. Diese werden vollständig über Förderdarlehen finanziert, welche bis zur Erstellung dieses Lageberichtes noch nicht in Anspruch genommen wurden. Bis zum 31.12.2025 sind Kosten von TEUR 521,1 angefallen; für das Jahr 2026 rechnen wir mit Kosten von TEUR 1.728,9.



*Hermann-Löns-Str. 4/ 6 (Balkon-/ Rückseite) im Mai 2026*

## 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 in der fortgeschrittenen Planungsphase bzw. sind umgesetzt.

### 2.2.1 Abgeschlossene Maßnahmen - 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 wurden im Anschluss zwei Gebäudekörper erstellt die **Haydnstraße 5/ 5a**; hier entstanden insgesamt fünf neue Wohneinheiten, (davon drei als Maisonette-Wohnungen) sowie die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft. Die Objekte werden voraussichtlich im III. Quartal 2026 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.

Darüber hinaus ist die Geschäftsstelle Anlaufpunkt im Rahmen der **LEON-Hilfe-Inseln**. Hierbei handelt es sich um ein Präventionsprojekt der hessischen Polizei und beteiligter Kommunen, das vor allem für Kinder und Jugendliche aber auch anderen Personen in Not auf dem Schul- oder Heimweg als sichere Anlaufstelle dient. Erkennbar sind die teilnehmenden Geschäfte und Einrichtungen an einem auffälligen Aufkle-

ber (mit der Symbolfigur „*Kinderkommissar Leon*“) und signalisiert „Hier bin ich sicher, hier bekomme ich Hilfe“.

Die Objekte wurden mit zwei Photovoltaikanlagen, Fußbodenheizung sowie einer Wärmepumpe ausgestattet und sind vollunterkellert. Bis zum 31.12.2025 sind hierfür Kosten von insgesamt TEUR 3.278,2 (davon im Jahr 2025 TEUR 1.368,5), angefallen. Es wird mit Gesamtkosten von TEUR 3.500,0 gerechnet. Die Finanzierung der Neubaumaßnahme erfolgt durch Fremdmittelaufnahme von TEUR 2.200,0 und aus Eigenmitteln der Genossenschaft. In den Geschäftsjahren 2024 und 2025 wurden Fremdmittel von jeweils TEUR 1.100,0 abgerufen. Fertigstellung und der Umzug in die neue Geschäftsstelle hat Ende März 2026 stattgefunden. Alle Wohneinheiten sind den neuen Mietern übergeben worden.



*Haydnstraße 5/ 5a im Mai 2026 – Blickachse Hasengasse/ Haydnstraße*

### **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 errichtet werden. Dieses soll dann als erstes Wohngebäude der Genossenschaft mit einem Personenaufzug ausgestattet werden, um insbesondere mobilitätseingeschränkten Mitgliedern Wohnraum auch in weiteren Etagen - über das Erdgeschoss hinaus - zukünftig anbieten zu können. Die Planungen werden derzeit überarbeitet, da durch die vom Hessischen Landtag im Oktober 2025 beschlossene Novelle der Hessischen Bauordnung sich für uns neue Möglichkeiten ergeben. Für dieses Projekt sind bis zum 31.12.2025 Kosten der Planung, Bodenuntersuchung und Vermessung von TEUR 395,0 angefallen; für das Geschäftsjahr 2026 wird mit Kosten für Planung, Genehmigung und Rückbau von ca. TEUR 120,0 gerechnet. Der Abriss der Geschäftsstelle wird prognostisch im II. Quartal 2026 umgesetzt werden, die Neubaumaßnahme ist für das Jahr 2027 f. geplant.

## 2.3 An- und Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen

### 2.3.1 Ankaufstätigkeit im Anlagevermögen

Im Jahr 2025 hat keine Ankaufstätigkeit im Geschosswohnungsbau stattgefunden. Die Prüfung eines möglichen Ankaufes von zwei Mehrfamilienhäusern in Bischofsheim zur Arrondierung unseres dortigen Bestandes ist abgeschlossen und wird vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates voraussichtlich im III. Quartal 2026 umgesetzt.

### 2.3.2 Verkaufstätigkeit im Anlagevermögen

Mit Übergang von Nutzen und Lasten am 01.10.2025 wurde das Bestandsobjekt **Königsberger Str. 16**, Dörnigheim, mit einer Wohneinheit und ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu einem Kaufpreis von TEUR 400,0 an Dritte veräußert. Es handelte sich um ein im Jahr 1957 ursprünglich für Tbc-Kranke errichtete Doppelhaushälfte, welche von der Genossenschaft unter Wirtschaftlichkeitsaspekten nicht weiter nachhaltig zu betreiben gewesen ist. Bei einem Verkaufspreis von TEUR 400,0, dem Restbuchwerte von zusammen TEUR 4,4 und Ausgleichszahlungen sowie Vermarktungsaufwendungen von TEUR 31,3 gegenüberstanden, ergab sich ein Ertrag von TEUR 364,3.

## 3 Darstellung und Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse

### 3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich im Jahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	28.131,4	92,5	26.748,9	93,1	1.382,5	5,2
Umlaufvermögen	2.268,1	7,5	1.983,5	6,9	284,6	14,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>30.399,5</b>	<b>100,0</b>	<b>28.732,4</b>	<b>100,0</b>	<b>1.667,1</b>	<b>5,8</b>

abzügl. Rückstellungen	95,7	0,3	49,5	0,2	46,2	93,3
Verbindlichkeiten/ RAP	9.894,4	32,6	9.672,5	33,7	221,9	2,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>20.409,4</b>	<b>67,1</b>	<b>19.010,4</b>	<b>66,2</b>	<b>1.399,0</b>	<b>7,4</b>

Das Gesamtvermögen ist im Jahr 2025 um TEUR 1.667,1 auf TEUR 30.399,5 gestiegen. Das Anlagevermögen hat sich vor allem aufgrund der die planmäßigen Abschreibungen von TEUR 805,3 und Restbuchwertabgängen von TEUR 4,4 übersteigenden Investitionen von TEUR 2.192,2 um TEUR 1.382,5 auf TEUR 28.131,4 erhöht.

Die Investitionen von TEUR 2.192,2 (i. V. TEUR 2.292,0) betreffen im Geschäftsjahr 2025 Zugänge im Sachanlagevermögen für nachfolgende Maßnahmen:

	<u>TEUR</u>
• Modernisierung Westendstr. 14-20	280,2
• Modernisierung Hermann-Löns-Str. 4/ 6	521,2
• Neubaumaßnahme Haydnstr. 5/ 5a	1.368,5
• Investitionskosten Photovoltaikanlagen	17,1
• Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,2.

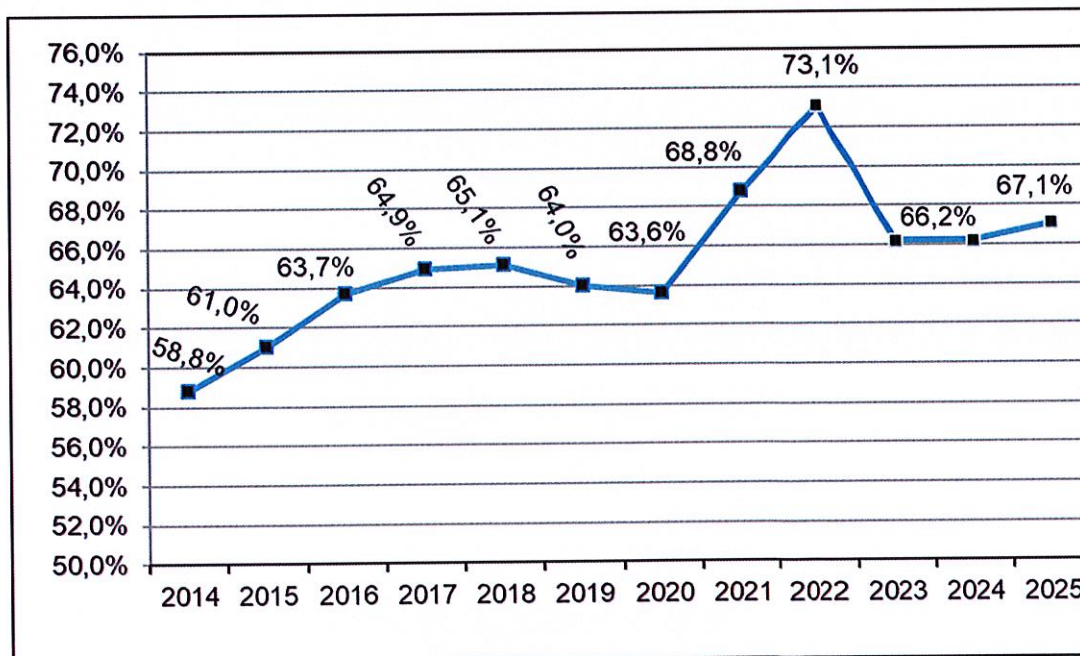
Die Zunahme des Umlaufvermögens von TEUR 284,6 resultiert überwiegend aus der Zunahme der Flüssigen Mittel (Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten) sowie der Bausparguthaben von zusammen TEUR 269,4.

Das Eigenkapital die Baugenossenschaft Maintal eG gliedert sich wie folgt:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	2.147,0	10,5	2.010,4	10,6	136,6	6,8
Rücklagen	18.182,5	89,1	16.924,9	89,0	1.257,6	7,4
Bilanzgewinn	79,9	0,4	75,1	0,4	4,8	6,4
<b>Eigenkapital</b>	<b>20.409,4</b>	<b>100,0</b>	<b>19.010,4</b>	<b>100,0</b>	<b>1.399,0</b>	<b>7,4</b>

Das Eigenkapital des Unternehmens ist um TEUR 1.399,0 gestiegen, resultierend aus dem Jahresüberschuss 2025 von TEUR 1.337,5, der Zunahme der Geschäftsguthaben um TEUR 136,6 abzüglich der Dividendenausschüttung für 2024 von TEUR 75,1.

### Entwicklung der Eigenkapitalquote der Genossenschaft



Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2025 beträgt 67,1 % (i. V. 66,2 %) und liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert (statistischer Vergleichswert 2023, immobilienwirtschaftliche Genossenschaften in den alten Bundesländern) von 40,7 %.<sup>2</sup> Die Vermögenslage ist geordnet.

<sup>2</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/ 2026 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2025, Seite 110.

### 3.2. Finanzlage

Es standen angemessene Eigenmittel zur Verfügung. Es bestehen keine Währungsrisiken. Die positive Bonität der Genossenschaft ist weiterhin unbestritten; Kreditlinien wurden in 2025 und bis zur Erstellung dieses Lageberichtes nicht in Anspruch genommen. Die Kapitalflussrechnung erlaubt einen Einblick in die Finanzlage. 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.

Nachfolgend ist die Veränderung des Finanzmittelfonds als Kapitalflussrechnung analog Deutscher Rechnungslegungsstandard 21 (DRS 21), ausgehend vom Periodenergebnis (indirekte Methode), dargestellt.

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (indirekte Methode)		2025	2024
		TEUR	TEUR
1.	Periodenergebnis	1.337,5	748,5
2.	+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (AV)	805,3	806,6
3.	+/- Zu-/Abnahme der Rückstellungen	46,2	-16,5
4.	-/+ Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-15,2	-46,0
5.	+/- Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-94,9	22,2
6.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	163,4	110,6
7.	-/+ Gewinn/ Verlust Abgang Gegenstände des AV (saldiert)	-395,6	0,0
8.	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.846,7</b>	<b>1.625,4</b>
9.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.192,2	-2.292,0
10.	+ Einzahlungen aus erhaltenen Zinsen	8,2	10,6
11.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	400,0	0,0
12.	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.784,0</b>	<b>-2.281,4</b>
13.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	136,6	101,9
14.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.100,0	1.100,0
15.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-791,1	-691,1
16.	- Gezahlte Zinsen	-163,7	-120,9
17.	- Auszahlungen für Dividenden	-75,1	-68,7
18.	- Einzahlungen in Bausparverträge	-6,0	-16,0
19.	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>200,7</b>	<b>305,2</b>
20.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	263,4	-350,8
21.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	521,9	872,7
22.	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>785,3</b>	<b>521,9</b>

Die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 1.846,7 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 200,7 konnten die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 1.784,0 decken und führten zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds um TEUR 263,4 auf TEUR 785,3 zum 31.12.2025. Der Jahres-Cashflow 2025 beträgt TEUR 2.142,8 (i. V. TEUR 1.555,1). Zum 31.12.2025 bestehen Bausparguthaben von TEUR 402,2 (i. V. TEUR 396,2). Auch in Zukunft werden wir unseren Zahlungsverpflichtungen nachkommen können. Die Höhe des Finanzmittelbestandes nach dem 31.12.2025 auf der Grundlage der Unternehmensplanung 2026 ergibt eine prognostische Finanzreserve von TEUR 1.893,6 zum 31.12.2026. Die Bausparguthaben betragen dann prognostisch TEUR 411,8. 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>		2026 TEUR
1.	Geldrechnungsmäßiges Jahresergebnis	1.709,9
2.	+ Zinsaufwendungen/Zinserträge (saldiert)	207,0
<b>3.</b>	<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.916,9</b>
4.	- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.753,5
5.	+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	0,2
<b>6.</b>	<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.753,3</b>
7.	+ Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	50,0
8.	+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	5.174,0
9.	- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-780,0
10.	- Gezahlte Zinsen	-210,0
11.	- Einzahlungen in Bausparguthaben	-9,5
12.	+ Auszahlungen aus Bausparverträgen	800,0
13.	- Auszahlungen für Dividenden	-79,8
<b>14.</b>	<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.944,7</b>
15.	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.108,3
16.	+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (ohne Bausparguthaben)	785,3
<b>17.</b>	<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Bausparguthaben)</b>	<b>1.893,6</b>

Die Finanzlage ist geordnet.

### 3.3. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 von EUR 1.337.502,44 (i. V. EUR 748.454,87) aufgeteilt nach Leistungsbereichen, setzt sich wie folgt zusammen:

Leistungsbereich/ Ergebnis	2025	2024	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Bewirtschaftungstätigkeit	947,7	740,0	207,7	28,1
Andere Lieferungen und Leistungen	3,1	2,9	0,2	6,9
Finanzergebnis	8,2	10,6	-2,4	-22,6
Mitgliederbetreuung	-52,7	-51,7	-1,0	-1,9
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>906,3</b>	<b>701,8</b>	<b>204,5</b>	<b>29,1</b>
Sonstiges Ergebnis	431,2	46,7	384,5	>100,0
Ergebnis vor Steuern	1.337,5	748,5	589,0	78,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.337,5</b>	<b>748,5</b>	<b>589,0</b>	<b>78,7</b>

Der Jahresüberschuss wurde hauptsächlich durch den **Hauptleistungsbereich Bewirtschaftungstätigkeit** erwirtschaftet. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr von TEUR 207,7 ist im Wesentlichen auf um TEUR 316,3 gestiegene Miet- und Umlagenerlöse, denen um TEUR 50,4 höhere Zinsaufwendungen gegenüberstanden. Die Instandhaltungsfremdkosten sind um TEUR 53,7 niedriger als in der Vorjahresperiode. Der positive Ergebnisbeitrag aus dem Leistungsbereich **Andere Lieferungen und Leistungen** resultiert aus der Vergütung für die Erzeugung elektrischen Stroms 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 jedoch belastet. Die Veränderung des **sonstigen Ergebnisses** resultiert aus im Periodenvergleich höheren Erträgen, insbesondere aus dem Ertrag aus der Veräußerung einer Bestandsimmobilie (s. a. Punkt 2.3.2).

#### 4 Erfolgskontrolle der wirtschaftlichen Daten

##### 4.1 PLAN-IST-Vergleich 2025 und Ausblick auf das Jahr 2026

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

	PLAN 2026 TEUR	IST 2025 TEUR	PLAN 2025 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten/ Gebühren/ Umlagen (abzüglich Erlösschmälerungen)	4.573,4	4.478,1	4.464,3
Instandhaltungsaufwendungen (nur Fremdkosten)	620,0	574,5	758,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	210,0	171,6	150,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>769,0</b>	<b>1.337,5</b>	<b>1.121,1</b>

Die Planabweichung des Jahresüberschusses 2025 resultiert aus dem Leistungsbereich Bewirtschaftungstätigkeit, als dem zentralen Tätigkeitsbereich der Genossenschaft. Es ergaben sich um TEUR 13,8 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 183,5 geringer als geplant ange-

fallen. Die Abweichung bei den prognostizierten Zinsaufwendungen für 2025 resultieren i. W. aus einem Zinszuschlag einer Darlehensneuaufnahme aufgrund zeitverzögerter Mittelverwendung. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen 2025 durchschnittlich EUR 25,56 (2024: EUR 27,24) 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 99,3 % und liegt damit über dem Durchschnittswert (Vergleichswert 2023 der immobilienwirtschaftl. Genossenschaften/ alte Bundesländer) von 95,7 %.<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 der US-Politik sowie des Iran Krieges bleiben abzuwarten. Auch in Deutschland rückt die weitere zukünftige Ausrichtung sowie die Umsetzung der Erwartungen an die Bundesregierung in den Fokus.

Wir rechnen im Geschäftsjahr 2026 mit Mieterträgen abzgl. Erlösschmälerungen von TEUR 3.541,4. Für Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäudebestand planen wir mit Kosten von TEUR 979,1 (Fremdkosten sowie eigene persönliche/ sächliche Aufwendungen). Wir rechnen im Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes mit einem Jahresüberschuss von TEUR 769,0.

<sup>3</sup> Die Wohnungswirtschaft Deutschland: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/ 2026– Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2025, Seite 111.  
Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen und Textpassagen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, TEUR, % usw.) auftreten.

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 28.05.2026

## IV. Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungs- und Immobilienbranche und nicht nur diese, befindet sich seit 2020 im Krisenmodus: Zunächst durch die Corona-Pandemie, welcher der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und nun der Irankrieg 2026 folgte. Diese Krisen haben zu erheblichen wirtschaftlichen und sozialen Verwerfungen in Deutschland geführt und werden zu weiteren führen. Die Auswirkungen auf die Inflation, nachfolgend auf die Zinspolitik der EZB und somit auf die wirtschaftliche Entwicklung, werden bereits erwartet, gleichwohl heute niemand verlässlich einschätzen kann, wie stark und auch wie lange sich diese Dinge niederschlagen.

Für die Baugenossenschaft Maintal eG war das Jahr 2025 das letzte volle Jahr in der alten Geschäftsstelle. Der Umzug in die neuen Räume erfolgte im März/April 2026 und kann heute als weitestgehend abgeschlossen betrachtet werden. Erstmals haben wir für alle Mitarbeiter, in der Verwaltung als auch im Regiebetrieb, angemessene Räumlichkeiten. Hierzu zählen nicht zuletzt Sozialräume, Duschen und Toiletten. Der Umzug erfolgte etwas später wie ursprünglich geplant, der Kostenrahmen wurde eingehalten. Hierfür gilt es den besonderen Dank des Aufsichtsrates an alle Mitarbeiter, die zum Gelingen dieses für uns so großen und bedeutsamen Projektes beigetragen haben, auszusprechen.

Wir sind als Baugenossenschaft stolz darauf, bei der Realisation dieses Projektes 5 weitere hochwertige Wohneinheiten errichtet zu haben – die sehr schnell vermarktet angemessen werden konnten.

2025 war erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit besonderen Herausforderungen.

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 weiter fort zu führen. Daneben werden wir in Laufe des Jahres 2026 weiter an der energetischen Sanierung und Aufstockung unserer Liegenschaft in der Westendstraße arbeiten. Ebenso wird die energetische Ertüchtigung der Liegenschaft in der Hermann-Löns-Straße einen guten Teil der Kapazitäten der Baugenossenschaft binden.

Die Baugenossenschaft Maintal eG steht zu Ihrer Verpflichtung, das Erreichen der Klimaziele über energetische Sanierungen im Wohnungsbestand bestmöglich umzusetzen und über Bau von weiteren Wohnungen Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt zu schaffen. Wir sind weiterhin auf der Suche nach geeigneten Grundstücken für neue Projekte.

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 mit all seinen notwendigen Vorbereitungen, allen Neuerungen und Änderungen die hier auf das Team zukamen, waren besondere Herausforderungen an das Team. Dies wurde, ohne die Unterstützung eines Umzugsunternehmens, mit Bravour bewältigt.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 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 auseinanderzusetzen und Anregungen einzubringen. Wir haben alle für die Baugenossenschaft Maintal eG bedeutsamen Geschäftsvorgänge auf Basis schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte 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.

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 2025 tätig.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt sechs (i. Vj. fünf) gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat drei (i. Vj. zwei) alleinige Sitzungen abgehalten. Der Finanzausschuss kam 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 2025 eine Ausschusssitzung 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.

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. Wir sind weiterhin auf der Suche nach interessierten Mitgliedern, die sich im Aufsichtsrat einbringen möchten. 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 31.12.2025 und der Lagebericht 2025 wurden durch den Aufsichtsrat pflichtgemäß geprüft, Beanstandungen ergaben sich nicht. In der gemeinsamen Sitzung am 28.05.2026 wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2025 und der Lagebericht 2025 geprüft, beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit den Ausführungen des Vorstandes über das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 einverstanden.

Dem Jahresabschluss sowie dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes aus dem Geschäftsjahr 2025

- Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf EUR 1.996.129,07 dividendenberechtigte Geschäftsanteile in Höhe von EUR 79.845,16

stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss zum 31.12.2025 und den Lagebericht 2025 in der vorgelegten Form anzunehmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeitern/-innen für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2025.

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 28.05.2026

Stefan Brehm  
Vorsitzender des Aufsichtsrates