



GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
DER HEIMATVERTRIEBENEN FRANKFURT (MAIN) eG



Geschäftsbericht 2023

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht

| | |
|---|----|
| Grußwort des Vorstandes | 3 |
| Unsere Genossenschaft auf einen Blick | 4 |
| Verwaltungsorgane der Genossenschaft | 5 |
| Aufsichtsrat..... | 5 |
| Vorstand | 5 |
| Bilanz zum 31.12.2023 | 6 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 8 |
| Anhang des Jahresabschlusses 2023..... | 9 |
| Allgemeine Angaben..... | 9 |
| Grundlagen der Rechnungslegung | 9 |
| Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 9 |
| Anlagevermögen | 9 |
| Umlaufvermögen | 10 |
| Rückstellungen | 10 |
| Verbindlichkeiten | 10 |
| Erläuterung zur Bilanz..... | 11 |
| Anlagevermögen | 11 |
| Umlaufvermögen | 13 |
| Rücklagen | 14 |
| Rückstellungen | 15 |
| Verbindlichkeiten | 15 |
| Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung | 16 |
| Sonstige Angaben | 16 |
| Mitgliederbewegung..... | 17 |
| Sonstige finanzielle Verpflichtungen | 17 |
| Mitglieder des Vorstandes | 18 |
| Mitglieder des Aufsichtsrates | 18 |
| Ergebnisverwendung | 18 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 19 |
| Sitzungen und Überwachungsaktivitäten..... | 19 |
| Prüfung des Jahresabschlusses..... | 19 |
| Strategische Ausrichtung und Investitionen | 20 |
| Herausforderungen und Risiken..... | 20 |
| Dank und Ausblick | 20 |

Grußwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2023 der Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt (Main) eG vorlegen zu dürfen. Auch in diesem Jahr stand unsere Genossenschaft vor zahlreichen Herausforderungen, die wir dank Ihrer Unterstützung und dem unermüdlichen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie des Aufsichtsrates erfolgreich meistern konnten.

Die Bereitstellung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum in Frankfurt ist und bleibt unsere oberste Priorität. Angesichts steigender Baukosten, wachsender Anforderungen an den Klimaschutz und der dynamischen Entwicklung des Immobilienmarktes war dies keine leichte Aufgabe. Dennoch konnten wir Projekte abschließen und zukunftsweisende Investitionen tätigen, die nicht nur den Wohnkomfort unserer Mitglieder erhöhen, sondern auch zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz unserer Gebäude beitragen.

Wir möchten an dieser Stelle unseren besonderen Dank an Sie, unsere Mitglieder, aussprechen. Ihr Vertrauen und Ihre Treue sind das Fundament unserer Genossenschaft und ermöglichen es uns, unsere gemeinsamen Ziele zu verwirklichen. Ebenso danken wir unseren Geschäftspartnern für die stets gute und verlässliche Zusammenarbeit.

Lassen Sie uns auch im kommenden Jahr gemeinsam an der Verwirklichung unserer Ziele arbeiten und die Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt (Main) eG weiterhin erfolgreich gestalten. Wir blicken mit Zuversicht in die Zukunft und sind überzeugt, dass wir auch die kommenden Herausforderungen gemeinsam meistern werden.

Mit genossenschaftlichen Grüßen



Anne-Kathrin Triebel



Marc Rataschewski



Harald Schweißguth

Unsere Genossenschaft auf einen Blick

| | |
|--|---|
| Gemeinnützige Wohnungsbau- genossenschaft der Heimatver- triebenen Frankfurt (Main) eG | 60594 Frankfurt/Main Große Rittergasse 8 |
| gegründet am 9. August 1949 | |
| eingetragen beim Registergericht | Amtsgericht Frankfurt/M. Nr. 714 |
| Zahl der Mitglieder zum 31. Dezember 2023 | 638 Mitglieder |
| Höhe des Geschäftsanteiles | € 310,00 |
| Anzahl der Geschäftsanteile zum 31. Dezember 2023 | 1.664 Geschäftsanteile |
| Höhe des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2023 | € 509.764,20 |
| Bilanzsumme zum 31. Dezember 2023 | € 12.996.126,25 |

Verwaltungsorgane der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Dr. jur. Hans-Joachim Keller bis 14.12.2023
Vorsitzender

Harald Laschtufka Pensionär
Vorsitzender ab 14.12.2023

Carlo Giesen Architekt
stellv. Vorsitzender

Hartmut Kluge Renter bis 10.02.2023

Lutz Soellner Energieberater seit 09.03.2023

Sabine Schmidt Erzieherin seit 09.03.2023

Vorstand

Jochen Ritschel bis 31.12.2023
-Vorsitzender-

Harald Schweißguth

Anne -Kathrin Triebel seit 01.01.2024

Marc Rataschewski seit 01.01.2024

Bilanz zum 31.12.2023

| Aktivseite | 31.12.2023 | | Vorjahr Euro |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | Geschäftsjahr | | |
| | Euro | Euro | |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 1.659,50 | 1.385,75 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 10.777.219,56 | | 9.841.528,72 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 29.521,00 | | 35.316,00 |
| Anlagen im Bau | 46.469,53 | | 245.356,82 |
| | | 10.853.210,09 | |
| Anlagevermögen insgesamt | | 10.854.869,59 | 10.123.587,29 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Unfertige Leistungen | | 655.387,37 | 600.751,09 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 7.880,93 | | 2.944,63 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 14.386,89 | 22.267,82 | 5.413,25 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.463.601,47 | 2.512.143,34 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 0,00 | 2.544,48 |
| Bilanzsumme | | 12.996.126,25 | 13.247.384,08 |

Passivseite**31.12.2023**

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 15.810,00 | | 36.890,00 |
| von gekündigten Anteilen | 0,00 | | 0,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | <u>509.764,20</u> | 525.574,20 | <u>476.904,20</u> |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 6.075,80 (i.V. Euro 5.145,80) | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 970.000,00 | | 970.000,00 |
| (davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: Euro 0,00; i.V. Euro 0,00) | | | |
| Bauerneuerungsrücklage | 4.416.377,51 | | 4.856.408,45 |
| (davon im GJ entnommen: Euro 450.000,00; (i.V. Euro 270.000,00) (eingestellt Bilanzgewinn des Vorjahres Euro 9.969,06) | | | |
| Andere Ergebnisrücklagen | <u>5.250.000,00</u> | 10.636.377,51 | <u>5.250.000,00</u> |
| (davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt: Euro 0,00 i.V. Euro 0,00) | | | |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresfehlbetrag | 443.836,32 | | 260.030,94 |
| Jahresüberschuss | | | |
| Entnahme aus den Rücklagen | -450.000,00 | | -270.000,00 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | | | |
| Eigenkapital insgesamt: | | 11.168.115,39 | 11.600.171,71 |
| Rückstellungen | | | |
| Sonstige Rückstellungen | <u>87.688,05</u> | 87.688,05 | <u>83.900,00</u> |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 709.501,28 | | 777.100,82 |
| Erhaltene Anzahlungen | 632.327,50 | | 597.510,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 8.563,23 | | 10.381,50 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 231.903,55 | | 80.796,72 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | <u>158.027,25</u> | 1.740.322,81 | <u>97.523,33</u> |
| (davon aus Steuern: Euro 4.751,15; i.V. Euro 4.877,62) | | | |
| (davon im Rahmen der soz. Sicherheit: Euro 0,00, i.V. Euro 943,32) | | | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> |
| Bilanzsumme | | <u>12.996.126,25</u> | <u>13.247.384,08</u> |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|------------------|--------------------|--------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 2.980.547,84 | 2.964.195,62 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen Leistungen (i.V. Verminderung) | | 54.636,28 | -1.914,33 |
| Sonstige betriebliche Erträge (Vj. angepasst) | | 24.304,29 | 19.090,46 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | | 2.604.035,49 | 2.320.874,48 |
| Rohergebnis | | 455.452,92 | 660.497,27 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 347.927,69 | | 328.802,98 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung; davon für Altersversorgung (Euro 6.026,63; i.V. Euro 7.194,63) | <u>73.754,02</u> | 421.681,71 | <u>71.535,32</u> |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 288.254,70 | 291.305,00 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 88.193,34 | 112.586,63 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 12.683,93 | 399,10 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 13.294,86 | 21.412,79 |
| Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag | | 6.381,05 | 2.699,72 |
| Ergebnis nach Steuern | | -349.668,81 | -167.446,07 |
| Sonstige Steuern | | 94.167,51 | 92.584,87 |
| Jahresfehlbetrag | | -443.836,32 | -260.030,94 |
| Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage | | 450.000,00 | 270.000,00 |
| Bilanzgewinn | | 6.163,68 | 9.969,06 |

Anhang des Jahresabschlusses 2023

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt (Main) eG ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Frankfurt unter der Nummer 714 eingetragen. Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in der Große Rittergasse 8, 60594 Frankfurt am Main.

Grundlagen der Rechnungslegung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach den Vorgaben des § 266 HGB (Bilanz) bzw. § 275 HGB (Gewinn- und Verlustrechnung). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Gemäß § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB in Verbindung mit § 335 HGB wurden die Vergleichszahlen des Vorjahres vermerkt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den angefallenen Fremdkosten und Eigenleistungen. Eine Aktivierung von Eigenleistungen wurde im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden vorgenommen auf:

- Immaterielle Vermögensgegenstände mit 33,33 %.
- Wohngebäude, nach der Restnutzungsmethode, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Im Rahmen von energetischen Komplettanierungen wurden wegen der erheblichen Verbesserung der Bausubstanz in folgenden Objekten die planmäßige Abschreibung wie folgt verändert:
Objekt Rebenstraße 3 im Geschäftsjahr 2023, von 16 Jahren auf 50 Jahren Restnutzungsdauer
- Außenanlagen werden auf 20 Jahre abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung, unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 10 bis 25 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter werden nach den steuerlichen Vorschriften in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren linear abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die **unfertigen Leistungen** wurden nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten, sowie die Eigenleistungen der angerechneten Beträge der Hauswarte bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind mit dem Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Die Position **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**, sind zum Nominalbetrag bewertet.

Rückstellungen

Rückstellungen werden für alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Die Höhe des Erfüllungsbetrages wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Erläuterung zur Bilanz

Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Betriebssoftware und Anwenderprogramme. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagespiegel dargestellt.

| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | | | |
|--|---|---------------------|---|---------|---------------|---------------------------|---|
| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023 € | Zugänge | | Abgänge | | Umbuchungen (+/-) € | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 € |
| | | des Geschäftsjahres | | | | | |
| | € | € | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 35.657,98 | 1.591,29 | | 0,00 | 0,00 | | 37.249,27 |
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 17.814.809,80 | 7.909,75 | | 0,00 | 1.206.774,84 | | 19.029.494,39 |
| Anlagen im Bau | 245.356,82 | 1.007.887,55 | | 0,00 | -1.206.774,84 | | 46.469,53 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 124.927,40 | 2.148,41 | | 0,00 | 0,00 | | 127.075,81 |
| | 18.185.094,02 | 1.017.945,71 | | 0,00 | 0,00 | | 19.203.039,73 |
| Anlagevermögen insgesamt | 18.220.752,00 | 1.019.537,00 | | 0,00 | 0,00 | | 19.240.289,00 |

Abschreibungen

| Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023 € | Abschreibungen Geschäftsjahr € | Abschreibungen Abgänge € | Abschreibungen Umbuchungen € | Abschreibungen Zuschreibungen € | Abschreibungen (kumulierte) € | Buchwert am 31.12.2022 € | Buchwert am 31.12.2023 € |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 34.272,23 | 1.317,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35.589,77 | 1.385,75 | 1.659,50 |
| 7.973.281,08 | 278.993,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.252.274,83 | 9.841.528,72 | 10.777.219,56 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 245.356,82 | 46.469,53 |
| 89.611,40 | 7.943,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 97.554,81 | 35.316,00 | 29.521,00 |
| 8.062.892,48 | 286.937,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.349.829,64 | 10.122.201,54 | 10.853.210,09 |
| 8.097.164,71 | 288.254,70 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.385.419,41 | 10.123.587,29 | 10.854.869,59 |

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2023 ausgewiesen. Darin enthalten sind 11.560,69 Euro (im Vorjahr 13.958,69 Euro) Hauswartlöhne.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen sind in dem nachfolgenden Forderungsspiegel dargestellt.

| | insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr |
|--|-------------------------|---|
| | Euro | Euro |
| Forderungen aus Vermietung (im Vorjahr) | 7.880,93 (2.944,63) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Vermögensgegenstände (im Vorjahr) | 14.386,89 (5.413,25) | 0,00 (0,00) |
| | <u>22.267,82</u> | <u>0,00</u> |
| (im Vorjahr) | (8.357,88) | (0,00) |

Rücklagen

Die Zusammensetzung der Ergebnissrücklagen stellt sich wie folgt dar:

| | | |
|--------------------|-------------|----------------------|
| Ergebnissrücklagen | Euro | 10.636.377,51 |
| | Euro | 11.076.408,45 |

Entwicklung:

| | Gesetzliche Euro | Bauerneuerung Euro | Andere Ergebnis- Rücklage |
|------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Stand 01.01.2023 | 970.000,00 | 4.856.408,45 | 5.250.000,00 |
| Entnahme 1) | | 450.000,00 | |
| Zuweisung 2) | | 9.969,06 | |
| Stand 31.12.2023 | 970.000,00 | 4.416.377,51 | 5.250.000,00 |

Entnahme 1) Entnahme aus der Rücklage bei Aufstellung des Jahresabschlusses.

Zuweisung 2) Zuweisung aus dem Bilanzgewinn 2022 gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 14.12.2023.

Rückstellungen

Zum 31.12.2023 bestehen Rückstellungen in Höhe von 87.688,05 EUR (Vorjahr: 83.900,00 EUR). Diese betreffen insbesondere eigene Kosten der Erstellung des Jahresabschlusses sowie Prüfungskosten und Betriebskosten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind nach Gläubigergruppen, Laufzeiten und grundpfandrechtlichen Sicherungen in dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

| Verbindlichkeiten (Vorjahr) | insgesamt | davon Restlaufzeiten | | | davon gesichert | Art der Siche- rung |
|---|--------------------------------|----------------------------|--|-----------------|----------------------------|---------------------------|
| | | unter 1 Jahr | 1-5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 709.501,28 (777.100,82) | 72.850,23 (67.599,54) | 636.651,05 (709.501,28) | 0,00 (0,00) | 709.501,28 (777.100,82) | GPR GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 632.327,50 (597.510,00) | 632.327,50 (597.510,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 8.563,23 (10.381,50) | 8.563,23 (10.381,50) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 231.903,55 (80.796,72) | 231.903,55 (80.796,72) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Sonstige Verbindlichkeiten ^{1) 2)} | 158.027,25 (97.523,33) | 158.027,25 (97.523,33) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| Summe Verbindlichkeiten (Vorjahr) | 1.740.322,81 (1.563.312,37) | 1.103.671,76 853.811,09 | 636.651,05 709.501,28 | 0,00 0,00 | 709.501,28 777.100,82 | GPR GPR |
| ¹⁾ davon aus Steuern € - im Vorjahr € | 4.751,15 4.877,62 | | | | | |
| | | | ²⁾ davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € - im Vorjahr € | | 0,00 943,32 | |

GPR = Grundpfandrecht

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung enthalten Sollmieten und Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten.

Die Bestandserhöhung bei den unfertigen Leistungen weist den Differenzbetrag von noch nicht abgerechneten Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten gezahlte Eintrittsgelder, Auflösung von Rückstellungen, Gutschriften aus Kostenerstattungen, Vereinnahmung von verjährten Verbindlichkeiten sowie Bonuserstattungen. Die Position der sonstigen betrieblichen Erträge enthält in 2023 die Erträge aus Versicherungserstattungen. Der Ausweis der sonstigen betrieblichen Erträge des Vorjahres wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung korrigiert. Diese betragen für das Vorjahr Euro 19.090,46.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen die Hausbewirtschaftung.

Bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag handelt es sich um vorausgezahlte Körperschaftsteuer für die gewerbliche Vermietungen (partielle Steuerpflicht).

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um gezahlte Grundsteuern sowie Kfz-Steuern für den Geschäftswagen.

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 9 Arbeitnehmer beschäftigt.

Hiervon entfallen auf

| | | |
|--|----------|---|
| - Büroangestellte | Halbtags | 2 |
| - Büroangestellter | Vollzeit | 1 |
| - Hauswarte, Reinigungskraft (Geringfügige Beschäftigung) | | 6 |

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wird durchgeführt durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

Die Genossenschaft ist beim Registergericht Amtsgericht Frankfurt/Main unter der Nr. 714 eingetragen.

Mitgliederbewegung

| | | |
|----------------------------------|--------------------|----------------|
| Anfang 2023 | 614 Mitglieder mit | 1.555 Anteilen |
| abzüglich Tods frühere Jahre | 1 Mitglieder mit | 2 Anteil |
| Berichtigter Anfangsbestand | 613 Mitglieder mit | 1.553 Anteilen |
| Zugänge 2023 | 46 Mitglieder mit | 147 Anteilen |
| Zeichnung weiterer Anteile | | 15 Anteilen |
| Übertragungen | 2 | 6 Anteilen |
| | 661 Mitglieder mit | 1.721 Anteilen |
| Abgänge 2023 | -23 Mitglieder mit | -57 Anteilen |
| Mitgliederstand am 31.12.2023 | 638 Mitglieder mit | 1.664 Anteilen |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 509.764,20 Euro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 32.860,00 Euro erhöht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Vorgänge nach dem Bilanzstichtag, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, bestehen in Höhe von rund 400.000,00 € aus Bau- und Modernisierungstätigkeit.

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

im Namen des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt (Main) eG legen wir Ihnen hiermit den Bericht über unsere Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 vor. Unsere Aufgabe bestand darin, die Tätigkeit des Vorstands zu überwachen und beratend zu begleiten sowie sicherzustellen, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Beschlüssen der Mitgliederversammlung geführt werden.

Sitzungen und Überwachungsaktivitäten

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt vier ordentliche Sitzungen abgehalten. Zusätzlich fanden mehrere außerordentliche Besprechungen und Beratungen statt, um auf aktuelle Entwicklungen und besondere Herausforderungen zeitnah reagieren zu können. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die geschäftliche Entwicklung, die Finanzlage sowie die wesentlichen Entscheidungen und geplanten Maßnahmen informiert.

Ein zentrales Thema der Beratungen war die Anpassung an die verschärften klimapolitischen Anforderungen. Der Aufsichtsrat hat die Notwendigkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen intensiv diskutiert und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft in Bezug auf Nachhaltigkeit unterstützt. Der Vorstand wurde angehalten, ein detailliertes Maßnahmenpaket zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen zu entwickeln und umzusetzen.

Prüfung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss 2023 wurde durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. geprüft, die den Abschluss mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen hat. Die Prüfung umfasste neben der Rechnungslegung auch die Einhaltung der genossenschaftlichen Grundsätze und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss sowie den Vorschlag zur Gewinnverwendung eingehend geprüft und für ordnungsgemäß befunden. Wir stimmen den Feststellungen des Wirtschaftsprüfers zu und erheben keine Einwendungen gegen den vorgelegten Jahresabschluss.

Strategische Ausrichtung und Investitionen

Die Investitionstätigkeit der Genossenschaft im Jahr 2023 war maßgeblich von den geplanten und bereits begonnenen Projekten zur energetischen Modernisierung geprägt. Diese Investitionen sind notwendig, um den steigenden Anforderungen im Hinblick auf Energieeffizienz und Klimaschutz gerecht zu werden. Der Aufsichtsrat hat die Investitionsvorhaben eingehend geprüft und befürwortet die konsequente Fortsetzung dieser Maßnahmen.

Der Aufsichtsrat unterstützt die strategische Entscheidung des Vorstands, weiter in die Modernisierung und den Ausbau des Wohnungsbestandes zu investieren, um langfristig den genossenschaftlichen Auftrag zu erfüllen.

Herausforderungen und Risiken

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben auch im Jahr 2024 herausfordernd. Insbesondere die steigenden Baukosten, die Inflation und die wachsenden Anforderungen an den Klimaschutz stellen die Genossenschaft vor erhebliche Herausforderungen. Der Aufsichtsrat ist sich der Risiken bewusst und wird den Vorstand weiterhin intensiv begleiten, um eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Entwicklung sicherzustellen.

Die finanziellen Verpflichtungen, die aus den klimapolitischen Maßnahmen resultieren, werden die Genossenschaft in den kommenden Jahren erheblich belasten. Es ist daher unerlässlich, dass der Vorstand weiterhin eine strikte Kostenkontrolle ausübt und mögliche Einsparpotenziale identifiziert und nutzt.

Dank und Ausblick

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im Jahr 2023. Wir danken auch den Mitgliedern der Genossenschaft für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung. Gemeinsam blicken wir optimistisch in die Zukunft und sind überzeugt, dass die Wohnungsbaugenossenschaft der Heimatvertriebenen Frankfurt (Main) eG weiterhin ihren wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum leisten wird.

Frankfurt am Main, den 27. August 2024

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Laschtufka', is written over the printed name.

Harald Laschtufka

- Vorsitzender -