Bericht über das Geschäftsjahr 2025

Baugenossenschaft Steinheim eG

Gegründet am 5. November 1903
Vereinigt mit der Baugenossenschaft Großauheim im Jahre 1977

I N H A L T

Organe der Genossenschaft

Auf einen Blick

Mitglieder

Geschäftsverlauf

Bericht des Aufsichtsrates

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang zum Jahresabschluss

Impressum

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Marc Goss	Vorsitzender / Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Dr. Maximilian Bieri	stellv. Vorsitzender / Bürgermeister
Rudolf Streb	Schriftführer / Pensionär
Mirja Dorny	stellv. Schriftführerin / Geschäftsführerin
Dr. Daniell Bastian	Bürgermeister
Dr. Lukas Kriesch	AI Data Scientist
Christian Bengs	Rechtsanwalt (ab 20.11.2025)

Vorstand

Tanja Schulz	Dipl. Ing. Architektin (FH)
Karoline Ruppert	Immobilienökonomin
Nicole Sperfeldt	Rechtsanwältin

Auf einen Blick

	31.12.2025	31.12.2024
Wohnungsverwaltung (eigene und fremde Wohnungen)	**1.872**	1.895
Zahl der bewirtschafteten Mieteinheiten insgesamt	**2.578**	2.610
Zahl der Mitglieder	**658**	665
	T €	**T €**
Höhe der Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	**1.228,0**	1.237,8
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	**3.185,9**	2.929,7
Ausgaben für Instandhaltung eigene Wohnungen	**323,8**	368,3
Rückstellungen	**58,7**	59,2
Gesetzliche Rücklagen	**1.065,7**	1.008,4
Bauerneuerungsrücklagen	**7.316,2**	6.826,5
andere Rücklagen	**1.664,4**	1.639,4
Bilanzsumme	**20.733,9**	20.857,0
Anlagevermögen	**17.119,5**	17.495,7
Bilanzgewinn	**11,1**	9,7

Mitglieder

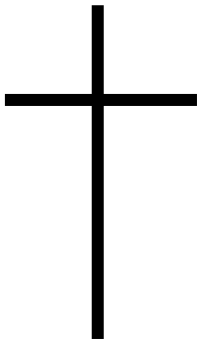
Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile veränderten sich 2025 wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01. 01. 2025	**665**	**4.825**
Korrektur Vorjahre	**-1**	**-4**
Zugänge 2025	**20**	**82**
Abgänge 2025	**26**	**92**
Stand am 31. 12. 2025	**658**	**4.811**

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder ist im Geschäftsjahr um € 9.723,65 gesunken.

Jedes Mitglied beteiligt sich an der Genossenschaft durch Übernahme von Geschäftsanteilen (§ 17 der Satzung). Der Geschäftsanteil ist auf € 255,65 festgelegt.

Im Geschäftsjahr 2025 sind 8 Mitglieder verstorben:



Battenhausen, Ronald
Thomas, Heinrich
Elbert, Dieter
Bünten, Ute
Lindenmeyer, Maria
Schieferdecker, Mirko
Rode, Elisabeth
Lorenz, Hannelore

Wir werden den Verstorbenen ein ehrendes Gedenken bewahren.

Geschäftsverlauf 2025

Geschäftsverlauf 2025

Gegenstand des Unternehmens

Baugenossenschaft Steinheim am Main eG,
gegründet am 05. November 1903, eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgerichtes Hanau unter der Nr.: 152

Der Firmensitz ist Hanau-Steinheim am Main.

Die Baugenossenschaft Steinheim betätigt sich seit ihrer Gründung nach gemeinnützigen Grundsätzen. Das Unternehmensziel ist in § 2 Abs. 1 der Satzung definiert:

„Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig."

Die Genossenschaft besteht aus ihren Mitgliedern; sie sind Eigentümer des Unternehmens. Sie füllen die Inhalte des genossenschaftlichen Denkens und Handeln aus:

- Selbsthilfe
- Selbstbestimmung
- Selbstverantwortung
- Selbstverwaltung.

Gemeinsam seine Ziele besser zu erreichen als im Alleingang, das ist der Grundgedanke einer jeden Genossenschaft. Erwirtschaftete Überschüsse dienen der finanziellen Stärkung des Unternehmens und werden in die Substanz zum Wohl der Mitglieder zurückgeführt. Die Wohnungen befinden sich im Bestand der Genossenschaft und sind daher den Risiken des Immobilienmarktes dauerhaft entzogen.

Die Zahlung des Geschäftsguthabens, des Nutzungsentgeltes und der Betriebskosten sind Voraussetzung für die Erfüllung der Unternehmensziele der Genossenschaft.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Baugenossenschaft Steinheim eG ihre wirtschaftlich positive Entwicklung fortsetzen. Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag – wie in den vergangenen Jahren – auf der stetigen Weiterentwicklung und qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestands, um die langfristige Attraktivität und Werthaltigkeit der Immobilien zu sichern.

Durch zielgerichtete Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurde eine nahezu vollständige Auslastung des Bestands erreicht. Ein struktureller Leerstand trat nicht auf. Alle infolge von Kündigungen freiwerdenden Wohnungen konnten innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten wieder vermietet werden. Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 lag die Leerstandsquote – im Wesentlichen infolge laufender Renovierungsarbeiten – bei lediglich 0,69 %. Diese Werte spiegeln die unverändert hohe Nachfrage wider und festigen die Stellung der Genossenschaft als zuverlässige und attraktive Vermieterin.

Zur organisatorischen Vorbereitung einer für 2026 geplanten umfangreichen Modernisierungsmaßnahme wurden im Jahr 2025 drei Wohnungen gezielt in einen strategischen Leerstand überführt. Diese Wohnungen werden als Ausweichwohnungen vorgehalten, um betroffene Mieterinnen und Mieter dauerhaft in andere Wohnungen des Bestandes umzuquartieren und so die Durchführung der geplanten Maßnahme und Folgemaßnahmen organisatorisch abzusichern.

Die Sicherung der künftigen Vermietbarkeit bleibt ein zentrales strategisches Ziel. Entsprechend wird der Bestand kontinuierlich gepflegt und modernisiert, um die Wohnungen dauerhaft marktgerecht auszustatten und auf sich verändernde Anforderungen vorzubereiten – sowohl im Geschäftsjahr 2025 als auch perspektivisch in den kommenden Jahren.

Nicht planbare Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit Mieterwechseln, beeinflussen weiterhin die wirtschaftliche Planung und führen zu erhöhtem Steuerungsaufwand. Gleichwohl sind diese Maßnahmen erforderlich, um eine zeitgemäße und marktkonforme Ausstattung der Wohnungen sicherzustellen. Auch im Jahr 2025 wurden Mieterwechsel gezielt genutzt, um umfangreiche Modernisierungen umzusetzen. Im Vordergrund stand die Erneuerung von Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Sanierung von Bädern. Insgesamt wurden hierfür Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 323,8 getätigt.

Parallel zur baulichen Entwicklung arbeitet die Genossenschaft an der Anpassung ihrer organisatorischen Strukturen und der Verbesserung der Servicequalität. Ein wesentlicher Ansatzpunkt ist die weitere Digitalisierung interner Abläufe, insbesondere im Bereich der Instandhaltung, um Prozesse zu verschlanken, Transparenz zu erhöhen und die Finanzierungsbelastungen langfristig besser steuern zu können. Auf dieser Grundlage wird die Verwaltungsstruktur in den kommenden Jahren schrittweise an die vorhandenen personellen Ressourcen ausgerichtet, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Betreuung des Immobilienbestands zu gewährleisten.

Geschäftsverlauf in der Wohnungsverwaltung 2025

Überblick über die Wohnungsverwaltung des eigenen Wohnungsbestandes

Wohnungen	**=**	**434**
Gewerbliche Räume	**=**	**4**
Garagen/Stellplätze	**=**	**361**

Der eigene Wohnungsbestand umfasst zum 31.12.2025 insgesamt 434 Wohneinheiten, davon 282 öffentlich geförderte Wohnungen. Einschließlich gewerblicher und sonstiger Mieteinheiten verwaltet die Genossenschaft im eigenen Bestand insgesamt 799 Mieteinheiten.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl von Wohnungswechseln von 20 auf 14 Vorgänge deutlich verringert.

Bestandspflege

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Baugenossenschaft ihre Strategie zur Sicherung der Wohnqualität und zur nachhaltigen Werterhaltung des Wohnungsbestands konsequent weiterverfolgt.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden insgesamt T€ 323,76 aufgewendet. Bezogen auf die Vermietungsfläche von 26.372,71 qm ergibt dies einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 12,28 € je Quadratmeter (Vorjahr: 13,96 € je Quadratmeter). Die Maßnahmen umfassten sowohl laufende Instandsetzungen als auch gezielte Arbeiten im Zusammenhang mit Mieterwechseln.

Die Durchführung der Instandhaltungen erfolgte bedarfsorientiert durch eigenes technisches Personal sowie ergänzend durch spezialisierte externe Fachfirmen. Auf diese Weise konnte sichergestellt werden, dass sowohl kurzfristige technische Anforderungen als auch komplexere Arbeiten fachgerecht und wirtschaftlich umgesetzt werden.

Bei Mieterwechseln fallen regelmäßig zusätzliche Instandhaltungsaufwendungen an, die sich grundsätzlich dämpfend auf den Spielraum für weitergehende Investitionen auswirken können. Im Jahr 2025 konnte der Umfang ungeplanter Instandhaltungen jedoch spürbar reduziert werden. Dies ist ein deutliches Zeichen für die Wirksamkeit der präventiven Bestandspflege und die insgesamt gute bauliche und technische Unterhaltung des Portfolios.

Bau- und Modernisierungstätigkeit des Geschäftsjahres

Nach Abschluss der in den Vorjahren durchgeführten umfassenden energetischen Modernisierung sämtlicher Liegenschaften – einschließlich Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle sowie des Austauschs von Fenstern, Türen und Balkonen – wurden im Geschäftsjahr 2025 keine weiteren großvolumigen Bau- oder Modernisierungsvorhaben im Bestand umgesetzt.

Stattdessen nutzte die Baugenossenschaft auch 2025 Mieterwechsel für gezielte Wohnungsmodernisierungen, um die technische Qualität der Wohnungen weiter zu verbessern.

Im Berichtsjahr wurden zudem zwei gasbetriebene Heizungsanlagen mit atmosphärischen Kesseln außer Betrieb genommen und durch Luft-Wasser-Wärmepumpen ersetzt. Ergänzend wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, um die Wärmeverteilung zu optimieren und Energieverluste zu reduzieren. Die Maßnahmen zielen auf eine dauerhafte Senkung des Energieverbrauchs der zentralen Heizungsanlagen sowie der Heizkosten und Emissionen.

Objekte Jahnstraße 30-32, 63500 Seligenstadt und Kreuzweg 46, 63456 Hanau mit neuen Heizungsanlagen

Die in den Jahren 2009 bis 2011 sowie 2013 errichteten Photovoltaikanlagen erzielten im Berichtsjahr Einnahmen von 40,7 T€ (Vorjahr: 36,3 T€). Die steigenden Erlöse stabilisieren die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft und unterstützen ihre Ausrichtung auf eine ressourcenschonende und klimafreundliche Energieversorgung.

Insgesamt steht die Bau- und Modernisierungstätigkeit 2025 im Zeichen der Sicherung und Weiterentwicklung der erreichten energetischen Standards. Die Kombination aus Effizienzmaßnahmen an der Gebäudehülle, dem verstärkten Einsatz von Photovoltaik und Wärmepumpen sowie der laufenden technischen Erneuerung der Wohnungen stärkt die Position der Genossenschaft in einem zunehmend von Energieeffizienz, Klimaschutz und nachhaltiger Wärmeversorgung geprägten Marktumfeld.

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der Baugenossenschaft Steinheim eG stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2025 wie folgt dar:

	31.12.2025 T€	**%**	31.12.2024 T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	**0,0**	**0,0**	0,0	0,0
Sachanlagen	**17.117,2**	**82,6**	17.493,4	83,9
Finanzanlagen	**2,2**	**0,0**	2,2	0,0
	17.119,4	**82,6**	17.495,6	83,9
Umlaufvermögen				
Noch nicht abgerechnete Leistungen	**1.055,7**	**5,1**	1.046,8	5,0
Sonstiges Umlaufvermögen	**2.558,7**	**12,3**	2.314,6	11,1
	3.614,4	**17,4**	3.361,4	16,1
Gesamtvermögen	**20.733,8**	**100,0**	20.857,0	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	**11.305,3**	**54,5**	10.737,9	51,5
Rückstellungen (kurzfristig)	**58,7**	**0,3**	59,1	0,3
Verbindlichkeiten				
- langfristig	**7.098,5**	**34,2**	7.710,4	37,0
- kurzfristig	**1.944,2**	**9,4**	1.963,6	9,4
	9.042,7	**43,6**	9.674,0	46,4
Rechnungsabgrenzung	**327,1**	**1,6**	386,0	1,8
Gesamtkapital	**20.733,8**	**100,0**	20.857,0	100,0

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Genossenschaft Steinheim eG ihre wirtschaftliche Stabilität weiter ausgebaut. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital erhöhte sich von 51,5 % (T€ 10.737,9) im Vorjahr auf 54,5 % (T€ 11.305,3). Trotz fortlaufender Investitionen wurden planmäßige Tilgungen von T€ 633,3 sowie außerplanmäßige Tilgungen von T€ 10,0 erbracht. Diese Rückführungen belegen die tragfähige Finanzierungsstruktur der Genossenschaft. Die liquiden Mittel erhöhten sich zum Geschäftsjahresende um T€ 245,3 auf T€ 2.242,6.

Die Genossenschaft war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht und vollständig nachzukommen.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Baugenossenschaft Steinheim eG einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 573,4. Dieser wurde maßgeblich durch positive Ergebnisse in der Bewirtschaftungstätigkeit von T€ 548,2 sowie einem Fehlbetrag aus der Fremdverwaltung von T€ 41,3 getragen.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Jahresüberschuss um T€ 84,9.

Nach einer Zuführung von T€ 562,3 in die Ergebnisrücklagen schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 von € 11.090,37 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

Personal- und Sozialbericht

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 beschäftigte die Baugenossenschaft Steinheim eG insgesamt 13 Mitarbeitende, davon 6 in Vollzeit und 7 in Teilzeit.

Zur Unterstützung der Wohnungsverwaltung sind in größeren Wohnanlagen zusätzlich nebenberufliche Hauswarte tätig. Ihr Aufgabenbereich umfasst unter anderem die Überwachung gemeinschaftlich genutzter Anlagen sowie die Durchführung kleinerer Reparaturarbeiten. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Pflege und Funktionalität der Wohnanlagen.

Personalaufwand und Zusatzleistungen

Der gesamte Personalaufwand – einschließlich Löhne und Gehälter, gesetzlicher Sozialabgaben sowie Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung – belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf T€ 779,6. Im Vergleich zum Vorjahr (T€ 742,6) erhöhte sich der Aufwand um T€ 37,1. Die Aufwendungen für die Altersversorgung betrugen T€ 17,9.

Dank an unsere Mitarbeiter

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen herzlichen Dank für ihr Engagement, ihre Zuverlässigkeit und ihre verantwortungsbewusste Arbeit aus. Ihr Einsatz war auch im Jahr 2025 ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die positive Entwicklung der Genossenschaft.

Chancen und Risiken

Zur Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit und zur Anpassung an aktuelle Wohn- und Ausstattungsstandards beabsichtigt die Baugenossenschaft Steinheim eG, ihren Immobilienbestand auch künftig im Rahmen der vorhandenen wirtschaftlichen Spielräume fortlaufend zu modernisieren. Trotz der weiterhin anspruchsvollen Markt- und Rahmenbedingungen sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Finanz-, Vermögens- oder Ertragslage der Genossenschaft in ihrer Bestandsfähigkeit beeinträchtigen.

Die robuste Geschäftsentwicklung beruht auf einer langfristig orientierten, risikobewussten Unternehmensstrategie. Investitionen in Modernisierung und laufende Instandhaltung bilden weiterhin einen Schwerpunkt. Ein struktureller Instandhaltungsrückstand ist aktuell nicht festzustellen.

Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital gezielt zu stärken. Hierzu werden alle wesentlichen Kennzahlen – insbesondere solche, die auf potenzielle Leerstände, Mietminderungen oder Zahlungsausfälle hinweisen – laufend analysiert und bewertet.

Das Anlagevermögen ist überwiegend langfristig finanziert. Die langfristigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen zwischen fünf und zehn Jahren. Aufgrund der im Zeitablauf steigenden Tilgungsanteile bewegen sich die Zinsänderungsrisiken in einem kalkulierbaren Rahmen. Zinsniveau und Zinsbindungsfristen werden kontinuierlich beobachtet. Ergeben sich Marktchancen, werden frühzeitig Prolongationen vereinbart oder außerplanmäßige Tilgungen vorgenommen, um vorteilhafte Finanzierungskonditionen zu sichern.

Mittel- bis langfristig verfolgt die Genossenschaft das Ziel, insbesondere den Bereich der Fremdverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) strukturell weiterzuentwickeln. Schwerpunkt ist die Sicherung einer dauerhaft hochwertigen Verwaltungsqualität für bestehende Wohnungseigentümergemeinschaften. Dies erfolgt durch gezielte persönliche Betreuung sowie durch kontinuierliche fachliche Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Auch für die kommenden Jahre bestehen gute Perspektiven, die Vermietung der Bestände sicherzustellen. Die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Mietwohnungsmarkt in Hanau – dem Haupttätigkeitsgebiet der Genossenschaft – war auch im Jahr 2025 von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt und dürfte sich nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich auch im Jahr 2026 fortsetzen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland weiterhin von erheblichen Unsicherheiten geprägt sind. Die anhaltende geopolitische Lage und militärische Konflikte, die inflationsbedingte Kostenentwicklung sowie das nach wie vor hohe Zinsniveau erschweren verlässliche Prognosen. Diese Faktoren können sowohl unmittelbar Risiken für die Genossenschaft begründen, als auch mittelbar über die wirtschaftliche Belastung der Mieterinnen und Mieter wirken – beispielsweise durch steigende Betriebs- und Nebenkosten.

Ausblick auf das kommende Geschäftsjahr

Für das Geschäftsjahr 2026 hat der Vorstand einen Wirtschaftsplan aufgestellt, der auf vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Prämissen basiert. Dabei wurden insbesondere mögliche höhere Instandhaltungskosten sowie potenzielle Mietausfälle berücksichtigt. Unter diesen Annahmen ergibt sich ein geplanter Jahresüberschuss von rund T€ 253,5.

Die zentralen Planansätze des Wirtschaftsplans 2026 stellen sich wie folgt dar:

Erlöse aus Sollmieten	T€	2.030,0
Überschuss Verwaltungsbetreuung	T€	11,0
Aufwendungen für die Instandhaltung	T€	800,0
Aufwendungen für Personalkosten	T€	700,0
Aufwendungen für Abschreibungen	T€	618,7
Aufwendungen für Zinsen	T€	142,0

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Liquiditätslage der Genossenschaft im Planjahr ausreichen, um sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

Dank

Der Vorstand verbindet den Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026 mit einem besonderen Dank

an den **Aufsichtsrat** für die vertrauensvolle Zusammenarbeit,
an die **Mitglieder der Baugenossenschaft** für ihre langjährige Treue,
an die **Eigentümergemeinschaften** für die gute und partnerschaftliche Kooperation,
an die **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** für ihren engagierten Einsatz,
sowie an die **Verantwortlichen der Städte Hanau und Seligenstadt** für die erteilten Verwaltungsaufträge und das damit verbundene Vertrauen.

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Steinheim eG auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung mit der gebotenen Sorgfalt überwacht und begleitet. Im Berichtszeitraum fanden drei gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand sowie eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren statt.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat fortlaufend, vollständig und zeitnah über den Geschäftsverlauf, die wirtschaftliche Situation sowie über wesentliche strukturelle und strategische Entwicklungen. Ergänzend hierzu legte der Vorstand dem Aufsichtsrat halbjährlich schriftliche Berichte zur finanziellen Lage der Genossenschaft vor.

Der Jahresabschluss 2025 sowie der Geschäftsbericht des Vorstandes wurden im schriftlichen Umlaufverfahren am 23. Oktober 2025 ausführlich dargelegt. Grundlage waren insbesondere die schriftliche Berichterstattung der Abschlussprüfer über die Prüfung gemäß § 53 GenG sowie der einbezogene Jahresabschluss zum 31.12.2024.

In der Mitgliederversammlung vom 20. November 2025 wurde der Jahresabschluss 2024 festgestellt. Der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde – auf Empfehlung des Aufsichtsrates – einstimmig beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2024 von der Mitgliederversammlung entlastet.

In derselben Mitgliederversammlung erfolgte zudem die Wahl eines neuen Mitglieds des Aufsichtsrates sowie die Wiederwahl einer Aufsichtsrätin.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns 2025 stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für die im Geschäftsjahr 2025 erbrachte engagierte und verantwortungsvolle Leistung aus. Den Mitgliedern der Genossenschaft dankt er besonders für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Aufsichtsrat

63456 Hanau, 10. August 2026

Marc Goss (Vorsitzender)

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.665.945,21		17.003.189,58
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-und anderen Bauten	324.624,67		332.376,67
3. Technische Anlagen	104.418,86		128.315,71
4. Betriebs-und Geschäftsausstattung	22.248,12		29.539,10
		17.117.236,86	
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.233,88	2.233,88
Anlagevermögen insgesamt		17.119.470,74	17.495.654,94
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.055.725,84	1.046.829,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	55.071,13		39.743,93
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	68.003,39		67.178,84
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		34.097,58
4. Sonstige Vermögensgegenstände	193.051,23	316.125,75	176.208,10
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.242.569,39	1.997.288,10
Bilanzsumme		**20.733.891,72**	**20.857.000,68**

Bilanz zum 31.12.2025

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	19.838,44		16.173,42
der verbleibenden Mitglieder	1.228.047,65	1.247.886,09	1.237.771,30
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.065.739,42		1.008.396,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EURO 57.343,37 (i.Vj. EURO 48.853,96)			
2. Bauerneuerungsrücklage	7.316.153,56		6.826.467,92
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EURO 9.685,64 (i.Vj. EURO 11.848,60)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EURO 480.000,000 (i.Vj. EURO 405.000,00)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.664.384,45	10.046.277,43	1.639.384,45
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EURO 0,00 (i.Vj. EURO 0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EURO 25.000,00 (i.Vj. EURO 25.000,00)			
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	573.433,74		488.539,60
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	562.343,37	11.090,37	478.853,96
Eigenkapital insgesamt:		11.305.253,89	10.737.878,78
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		58.748,96	59.177,21
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.073.248,35		7.707.882,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	650.213,37		659.416,62
3. Erhaltene Anzahlungen	1.061.385,38		1.080.463,73
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	172.994,35		198.864,38
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.682,33		4.700,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten	43.178,56	9.042.702,34	22.640,39
(davon aus Steuern: EURO 19.219,41 ; i.Vj. EURO 10.282,00)			
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EURO 296,04 i. Vj. EURO 770,71)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		327.186,53	385.976,53
Bilanzsumme		**20.733.891,72**	**20.857.000,68**

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	3.185.915,79		2.929.741,79
b) aus Betreuungstätigkeit	424.982,63		410.782,38
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	58.194,37		57.243,44
		3.669.092,79	3.397.767,61
2. Bestandsveränderung		8.896,65	179.712,98
3. Sonstige betriebliche Erträge		42.292,14	47.289,63
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.289.923,12		1.333.335,09
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.898,38	1.308.821,50	17.204,25
Rohergebnis		2.411.460,08	2.274.230,88
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	615.412,19		589.006,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	164.222,42		153.572,57
(davon für Altersversorgung: EURO 17.981,88 i. Vj. EURO 18.019,78)		779.634,61	742.579,44
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		596.760,67	594.488,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		283.444,61	265.273,64
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens	30,93		30,93
9. Sonstige Zinserträge	22.996,79	23.027,72	26.751,63
Übertrag:		774.647,91	698.671,89

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Übertrag:		774.647,91	698.671,89
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		121.119,32	136.004,30
Ergebnis nach Steuern		653.528,59	562.667,59
11. Sonstige Steuern		80.094,85	74.127,99
Jahresüberschuss		**573.433,74**	**488.539,60**
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		**562.343,37**	**478.853,96**
Bilanzgewinn		**11.090,37**	**9.685,64**

Anhang
zum
Jahresabschluss 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Steinheim am Main eG mit Sitz in Hanau-Steinheim ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hanau unter der Registernummer 152.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. Erläuterungen zu den Bewertungsmethoden

Bei der Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bewertungsgrundsätze angewandt:

Das gesamte Sachanlagevermögen ist mit fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die angefallenen Herstellungskosten wurden nach dem Vollkostenprinzip ermittelt und umfassen sowohl Fremdkosten als auch Eigenleistungen. Eigenleistungen wurden im laufenden Geschäftsjahr nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die abnutzbaren Vermögensgegenstände des Anlagevermögens erfolgen wie folgt:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und sonstigen Bauten, die bis zum 31.12.1990 fertiggestellt bzw. bezogen wurden, werden nach der Restnutzungsdauermethode abgeschrieben. Grundlage ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren; für Garagen wird eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt.

Wohnbauten, die nach dem 31.12.1990 bezogen wurden, werden in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungsvorschriften mit 2 % der Herstellungskosten jährlich abgeschrieben. Die ausgewiesenen Außenanlagen werden mit einem Abschreibungssatz von 10 % pro Jahr berücksichtigt.
Technische Anlagen werden mit einem jährlichen Abschreibungssatz von 5 % abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Abschreibungssätzen zwischen 10 % und 33,33 % pro Jahr abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend den steuerlichen Vorschriften Sammelposten gebildet, die jeweils über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben werden.
Die Finanzanlagen (unter „Andere Finanzanlagen“ ausgewiesen) sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sind mit ihren Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten wurden auf Basis der Vollkosten

ermittelt und umfassen die angefallenen Fremdkosten, die Grundsteuer sowie Eigenleistungen des eigenen Regiebetriebs, einschließlich der Hauswartlöhne.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennbetrag bewertet.
Bei den Forderungen aus Vermietung wurden auf zweifelhafte Forderungen Abschreibungen in Höhe von € 30.211,83 (i.V. € 613,14) vorgenommen.

Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen, für die eine Passivierungspflicht besteht, wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Auf der Passivseite werden als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen ausgewiesen, die vor dem Abschlussstichtag zugeflossen sind, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach dem Abschlussstichtag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Angaben zur Bilanz

1. Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anwendungsprogramme, die insbesondere wohnungswirtschaftliche Software umfassen.

2. Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wird der eigene Wohnungsbestand mit 43 Häusern in Hanau-Steinheim, Hanau-Großauheim, Großkrotzenburg sowie Seligenstadt ausgewiesen.

3. Unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden die Objekte Doorner Straße und Pfaffenbrunnenstraße 107 a ausgewiesen.

4. Unter den technischen Anlagen werden sechs Photovoltaikanlagen, die sich auf Dachflächen von Bestandsgebäuden befinden, ausgewiesen.

5. Unter den unfertigen Leistungen werden ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.055.725,84 (i.V. € 1.046.829,19) ausgewiesen.

6. Der Posten Forderungen aus Betreuungstätigkeit beinhaltet von der Genossenschaft erbrachte Verwaltungs- und Regieleistungen für die Verwaltungsbetreuung.

7. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind die Rücklagen für die Instandhaltung eigener Objekte in vier Eigentümergemeinschaften in Höhe von € 168.777,15 (i.V. € 165.348,43) enthalten.

8. Der Posten Flüssige Mittel enthält den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

9. Die sonstigen Rückstellungen betragen insgesamt € 58.748,96. Davon entfallen € 36.000,00 auf Beratungsleistungen und Prüfungskosten und € 12.748,96 für Resturlaubsansprüche und € 10.000,00 für eigene Kosten im Zusammenhang mit der Bilanzerstellung.

10. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Abgrenzungen von Darlehenszinsen in Höhe von € 22.969,40 (i.V. € 23.509,54) enthalten.

11. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind untergliedert in Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen. In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind € 1.308,37 (i.V. € 3.737,72) Verbindlichkeiten aus Garantieeinbehalten enthalten.

12. Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in der Hauptsache Verbindlichkeiten aus Steuern von € 19.219,41 (i.V. € 10.282,00) und Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern in Höhe von € 2.594,94 (i.V. € 2.594,94).

13. Ein im Jahr 2009 von der Stadt Hanau gewährter Mietzuschuss wird als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und über die Laufzeit von 15 Jahren linear aufgelöst. Die WI-Bank zahlte am 01.08.2018 einen Zuschuss über den Erwerb von Belegungsrechten bis zum 30.07.2028. Dieser Betrag wird über 10 Jahre verteilt und ebenfalls als passiver Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Ein weiterer Zuschuss der WI-Bank wurde am 01.11.2021 für den Erwerb von Belegungsrechten bis zum 31.10.2031 gezahlt. Auch dieser Betrag wird über eine Laufzeit von 10 Jahren verteilt.

14. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände		insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	€	55.071,13	26.407,39
	€	(39.743,93)	(23.421,92)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	68.003,39	0,00
	€	(67.178,84)	(0,00)
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	€	0,00	0,00
	€	(34.097,58)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	€	193.051,23	168.777,15
	€	(176.208,10)	(165.348,43)

15. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					
	Anschaffungs.-u Herstellungskosten 01.01.2025 €	**Zugänge des Geschäfts-jahres** €	**Abgänge des Geschäfts-jahres** €	**Umbuchungen des Geschäfts-jahres** €	**Anschaffungs.-u Herstellungskosten 31.12.2025** €	**(kumuliert) 01.01.2025** €	**Geschäftsjahr 2025** €	**Abgänge 2025** €	**kumulierte 31.12.2025** €	**Buchwert 31.12.2025** €	**Buchwert 31.12.2024** (Vorjahr) €
I. **Immaterielle Vermögensgegen-stände**	56.261,89	0,00	56.261,89	0,00	0,00	56.261,89	0,00	56.261,89	0,00	0,00	0,00
II. **Sachanlagen**											
1. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	33.163.435,39	217.118,59	0,00	0,00	33.380.553,98	16.160.245,81	554.362,96	0,00	16.714.608,77	16.665.945,21	17.003.189,58
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	580.730,61	0,00	0,00	0,00	580.730,61	248.353,94	7.752,00	0,00	256.105,94	324.624,67	332.376,67
3. Technische Anlagen	453.973,04	0,00	0,00	0,00	453.973,04	325.657,33	23.896,85	0,00	349.554,18	104.418,86	128.315,71
4. Betriebs- und Geschäftsaus-stattung	222.206,20	3.484,41	104.934,48	0,00	120.756,13	192.667,10	10.748,86	104.907,95	98.508,01	22.248,12	29.539,10
	34.420.345,24	220.603,00	104.934,48	0,00	34.536.013,76	16.926.924,18	596.760,67	104.907,95	17.418.776,90	17.117.236,86	17.493.421,06
III. **Finanzanlagen**											
1. Andere Finanzanlagen	2.233,88	0,00	0,00	0,00	2.233,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2.233,88	2.233,88
	2.233,88	0,00	0,00	0,00	2.233,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2.233,88	2.233,88
	34.478.841,01	220.603,00	161.196,37	0,00	34.538.247,64	16.983.186,07	596.760,67	161.169,84	17.418.776,90	17.119.470,74	17.495.654,94

16. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	insgesamt	davon Restlaufzeiten unter 1 Jahr	 1-5 Jahre	 über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.073.248,35	617.110,71	2.147.117,99	4.309.019,65	7.073.248,35	GPR
	(7.707.882,86)	(651.456,72)	(2.211.379,67)	(4.845.046,47)	(7.707.882,86)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	650.213,37	9.203,25	36.813,00	604.197,12	567.997,62	GPR
	(659.416,62)	(9.203,25)	(36.813,00)	(613.400,37)	(575.973,77)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	1.061.385,38	1.061.385,38	0,00	0,00	0,00	
	(1.080.463,73)	(1.080.463,73)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	172.994,35	172.994,35	0,00	0,00	0,00	
	(198.864,38)	(198.864,38)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.682,33	40.373,96	1.308,37	0,00	0,00	
	(4.700,18)	(962,46)	(3.737,72)	(0,00)	(0,00)	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	43.178,56	43.178,56	0,00	0,00	0,00	
	(22.640,39)	(22.640,39)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamt	9.042.702,34	1.944.246,21	2.185.239,36	4.913.216,77	7.641.245,97	
(Vorjahr)	(9.673.968,16)	(1.963.590,93)	(2.251.930,39)	(5.458.446,84)	(8.283.856,63)	

GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten (einschließlich Zuschläge)	€	2.053.971,88
Erlösschmälerungen Sollmieten	€	-19.017,69
Umlagen (einschl. Umlageausfallwagnis)	€	1.092.171,60
Aufwendungs-u. Ertragszuschüsse	€	58.790,00
	€	3.185.915,79
	€	(Vorjahr 2.953.743,51)

2. Die Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Bestandserhöhung bei Betriebskosten	€	1.055.725,84
Bestandsveränderung bei Betriebskosten	€	./. 1.046.829,19
Bestandsveränderung	€	8.896,65
	€	(Vorjahr 179.712,98)

3. Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	10.755,20
Erträge aus Kostenerstattung Entgeltfortzahlung	€	12.200,55
Erträge aus der Ausbuchung v. Verbindlichkeiten (periodenfremd)	€	11.264,63
Sonstige Erträge	€	6.697,69
Erstattung für Nutzungsrechte	€	684,07
Erträge aus Eintrittsgeldern bei Aufn. v. Mitgliedern	€	690,00
	€	42.292,14
	€	(Vorjahr 47.289,63)

4. Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten/Heizkosten	€	966.167,28
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	€	323.755,84
	€	1.289.923,12
	€	(Vorjahr 1.333.335,09)

5. Abschreibungen auf Sachanlagen entfallen im Wesentlichen auf Wohngebäude.

6. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die sächlichen Aufwendungen, u. a. Post- und Fernsprechgebühren, Büromaterial, Sachversicherung, Kosten der EDV, Betreuungs-, Prüfungs- und Steuerberatungskosten usw. ausgewiesen.

7. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

D. Sonstige Angaben

1. Mit der Mitgliedschaft der Baugenossenschaft bei einem Kreditinstitut sind Haftsummen verbunden in Höhe von

   € 700,00
   =======

2. Zum 31.12.2025 betrug das verwaltete Treuhandvermögen

   € 8.014.588,07
   ============

   Hiervon entfallen auf die Verwaltung von Wohnungseigentum € 7.018.200,39 sowie auf die Verwaltung von Hausbesitz Dritter € 906.238,18 und Kautionen von € 90.149,50.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufm. Mitarbeiter	4	5
Regiearbeiter/Aushilfen	2	2

4. Mitgliederbewegung

   Der Mitgliederbestand und die Zahl der Anteile veränderten sich 2025 wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Stand am 1. Januar 2025	665	4.825
Zugänge 2025	20	82
Abgänge 2025	27	96
Stand am 31. Dezember 2025	658	4.811

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt € 1.228.047,65 und ist im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr gesunken um

€ 9.723,65.

Gemäß § 19 der Satzung ist eine Nachschusspflicht ausgeschlossen. Die Haftung ist somit auf die übernommenen Geschäftsguthaben begrenzt.

5. **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

VdW Südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Str. 4
60486 Frankfurt am Main

Mitgliedschaften:

VdW Südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Str. 4
60486 Frankfurt am Main

Treuhandgesellschaft für die
Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH
Lise-Meitner-Str. 4
60486 Frankfurt am Main

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln

Volksbank Raiffeisenbank e.G.
Krämerstr. 12
63450 Hanau

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Marc Goss, Vorsitzender
Dr. Maximilian Bieri, stellv. Vorsitzender
Rudolf Streb, Schriftführer
Mirja Dorny, stellv. Schriftführerin
Dr. Daniell Bastian
Dr. Lukas Kriesch
Christian Bengs (seit 20.11.2025)

7. Mitglieder des Vorstandes

Tanja Schulz
Karoline Ruppert
Nicole Sperfeldt

An die o.g. Mitglieder des Aufsichtsrates und Vorstandes bestehen keine Forderungen seitens der Baugenossenschaft.

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Bilanzgewinn in Höhe von € 11.090,37 (i.V. € 9.685,64) ab.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss 2025 in Höhe von € 573.433,74 im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von € 562.343,37 in die Ergebnisrücklage einzustellen.
Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenen Bilanzgewinn von € 11.090,37 der Bauerneuerungsrücklage zuzuweisen.

63456 Hanau, 10. August 2026

Der Vorstand

Tanja Schulz | Karoline Ruppert | Nicole Sperfeldt

Überblick über die Wohnungsverwaltung für Städte und Dritte

Die Wohnungsverwaltung für die Städte und Dritte umfasst im Berichtsjahr 308 Mieteinheiten; diese verteilen sich auf die Städte und einen weiteren Eigentümer:

Stadt Seligenstadt	182	Wohnungen und	101	Garagen/Stellplätze
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Seligenstadt	11	Wohnungen und	2	sonstige Mieteinheiten
Eigentümer Bauer	12	Wohnungen		

In Seligenstadt gab es 24 (Vorjahr 22) Wohnungsmieterwechsel, jedoch keinen Mieterwechsel im Bereich der Stellplätze/Garagen. Die weiteren Fremdverwaltungen verzeichneten vier Mieterwechsel.

Von den Wohnungen der Stadt Seligenstadt unterliegen 43 Wohnungen über Objektförderung und 22 Einheiten über Einzelwohnungsförderungen der Belegungsbindung. Das entspricht 32,65 % der Wohnungen.

Geschäftsverlauf der WEG-Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2025 endete in neun Wohnungseigentümergemeinschaften die Amtszeit der bisherigen Verwalterbestellungen. In sieben dieser Gemeinschaften wurde die Baugenossenschaft Steinheim eG erneut als Verwalter bestellt. Für zwei Liegenschaften wurde bewusst kein Angebot auf eine Fortführung des Verwaltervertrages abgegeben. Zusätzlich wurden in drei weiteren Wohnungseigentümergemeinschaften die Verwalterverträge aus personellen Gründen vorzeitig beendet.

Am Stichtag 31.12.2025 umfasste das von der Baugenossenschaft Steinheim eG betreute Verwalterportfolio insgesamt 1.233 Wohneinheiten. Davon entfallen 126 Wohneinheiten auf zwei Bruchteilsgemeinschaften, deren Verwaltung nicht dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), sondern ausschließlich den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) unterliegt. Ergänzend werden zugehörige Garagen und Stellplätze verwaltet. Die Objekte liegen in den Städten Hanau, Rodgau, Mühlheim, Bruchköbel und Maintal.

Die Sitzungen der Verwaltungsbeiräte zur Vorbereitung der Wohnungseigentümerversammlungen konnten bereits im Februar beginnen. In den Eigentümerversammlungen wurden die Jahresabrechnungen mehrheitlich genehmigt; der Verwaltung wurde – mit einer einzigen Ausnahme – Entlastung erteilt.

Ein erheblicher Teil der von der Baugenossenschaft Steinheim am Main eG betreuten Liegenschaften befindet sich bereits seit mehreren Jahrzehnten in der Verwaltung. Mit zunehmendem Alter des Gebäudebestands steigen erwartungsgemäß die Anforderungen an Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung. Vor diesem Hintergrund wurden im Berichtsjahr zahlreiche Maßnahmen zur baulichen Erhaltung und technischen Verbesserung des Gemeinschaftseigentums umgesetzt. Schwerpunkte

bildeten Strangsanierungen (Erneuerung von Wasser- und Abwasserleitungen) sowie Balkonsanierungen. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz hatten weiterhin einen hohen Stellenwert. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurden in einzelnen Liegenschaften Heizungsanlagen modernisiert, um die Gesamtenergieeffizienz zu verbessern und die aktuellen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

Parallel dazu lässt sich innerhalb der Eigentümergemeinschaften ein Wandel im Selbstverständnis beobachten. Bei notwendiger Instandsetzung und Modernisierung wird die Verwaltung zunehmend mit der Frage konfrontiert, welche Kostenpositionen als Gemeinschaftsaufwand und welche als individuelle Verantwortung des jeweiligen Sondereigentümers einzuordnen sind. Gleichzeitig hat die Bereitschaft der übrigen Eigentümer, über das rechtlich Gebotene hinaus freiwillig Kostenanteile zu übernehmen, spürbar abgenommen. Vor diesem Hintergrund gewinnt eine klare Zuordnung der Maßnahme zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum sowie die transparente Darstellung der Kostenverteilung im Wirtschaftsplan und in den Jahresabrechnungen weiter an Bedeutung.

Positiv hervorzuheben ist der Rückgang gerichtlicher Verfahren zur Durchsetzung rückständiger Hausgeldforderungen im Geschäftsjahr 2025. Die Zahl der Fälle, in denen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Hausgeldansprüche im Klageweg bis hin zu Maßnahmen der Zwangsvollstreckung durchsetzen musste, war rückläufig; lediglich in zwei Verfahren war die Einleitung von Maßnahmen bis zur Zwangsversteigerung einzelner Einheiten erforderlich. Die kontinuierliche Überwachung der Hausgeldrückstände und das frühzeitige Mahnwesen tragen dazu bei, Forderungsausfälle zu begrenzen und die Liquidität der Gemeinschaften für notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu sichern.

Die weiter zunehmende Komplexität des Wohnungseigentumsrechts stellt Verwalter vor wachsende fachliche und organisatorische Herausforderungen. Neue Rechtsprechung, sich fortlaufend ändernde gesetzliche Vorgaben – etwa im Zusammenhang mit energetischer Modernisierung und Gebäudeeffizienz – sowie eine Vielzahl von Fachkommentaren erfordern eine dauerhafte Auseinandersetzung mit juristischen Fragestellungen. Als gesetzliches Vertretungsorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer trifft die Baugenossenschaft Steinheim am Main eG Maßnahmen der laufenden Verwaltung und reagiert auf diese Entwicklungen mit regelmäßigen internen WEG-Besprechungen, Inhouse-Schulungen, Fachweiterbildungen sowie einem gezielten Austausch mit spezialisierten Rechtsanwälten und Sachverständigen. Dadurch wird sichergestellt, dass Beschlussfassungen und Verwaltungsmaßnahmen dem aktuellen Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung entsprechen und als ordnungsmäßige Verwaltung eingeordnet werden können.

Seit dem 16.11.2018 verfügt die Baugenossenschaft Steinheim am Main eG über die Erlaubnis zur Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter gemäß § 34c Gewerbeordnung. Sämtliche für die Baugenossenschaft Steinheim am Main eG tätigen WEG-Verwalter besitzen die nach § 26a WEG vorgeschriebene Verwalterzertifizierung. Damit ist gewährleistet, dass die Verwaltungstätigkeit sowohl die formellen gewerberechtlichen Anforderungen als auch die fachlichen Qualifikationsstandards der aktuellen WEG-Rechtslage erfüllt.

Bestandspflege für Wohnungsverwaltungen

Stadt Seligenstadt

Im Geschäftsjahr 2025 wurden in mehreren Wohngebäuden der Stadt Seligenstadt umfangreiche Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählten sowohl Reparaturen als auch Instandsetzungen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit der baulichen Anlagen. Die hierfür angefallenen Aufwendungen beliefen sich insgesamt auf T€ 245,5 (i.V. T€ 275,0).

Im Bereich der digitalen Infrastruktur wurden weitere Liegenschaften an das Glasfasernetz bis zur Netzebene 4 angebunden. Dadurch steht den Mietern ein leistungsfähiger, zukunftsfähiger Internetzugang zur Verfügung. Die Maßnahme dient zugleich der nachhaltigen Attraktivität und Wertstabilität der Wohnanlagen und verbessert die Wettbewerbsfähigkeit des Bestandes im Vergleich zu anderen Standorten.

In den Objekten der Querstraßen wurde Ende des Jahres mit der Modernisierung der Elektroinstallationen begonnen. Den Auftakt bildete das Gebäude Querstraße 23. Die Arbeiten sind Bestandteil der laufenden Modernisierungsstrategie und zielen insbesondere auf eine Verbesserung der Betriebssicherheit der technischen Anlagen sowie auf eine Erhöhung des Wohnkomforts ab.

Objekt Querstraße 23, 63500 Seligenstadt während der Modernisierung der Elektroinstallation

Impressum

Herausgeber:
Baugenossenschaft Steinheim am Main eG
Pfaffenbrunnenstraße 107 a
63456 Hanau
Telefon (06181) 96404-0
Telefax (06181) 96404-22
e-Mail: info@bg-steinheim.de
Internet: www.bg-steinheim.de