



I.	Angaben zur Genossenschaft	
	1. Gründungsdaten	1
	2. Satzung	1
	3. Sitz der Genossenschaft	1
	4. Datenschutz	1
II.	Bericht des Vorstandes	
	1. Bestandsbewirtschaftung	2
	2. Bestandspflege	5
	3. Fremdverwaltung	7
	4. Wirtschaftliche Lage	7
	5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	10
	6. Ausblick und gesamtwirtschaftliche Lage	12
III.	Bilanz Aktiva	17
	Bilanz Passiva	18
	Gewinn- und Verlustrechnung	19
	Kapitalflussrechnung	20
IV.	Anhang	
	A. Allgemeine Angaben	21
	B. Erläuterungen zum Jahresabschluss	21
	1. Bilanz	21
	2. Gewinn- und Verlustrechnung	25
	C. Anlage zum Anhang	
	1. Entwicklung des Anlagevermögens	27
	2. Verbindlichkeitspiegel	28
	D. Sonstige Angaben	
	1. Beschäftigte	29
	2. Mitgliederbewegung	29
	3. Organe der Genossenschaft	29
	4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	30
	E. Ergebnisverwendung	30
	F. Nachtragsbericht	30
V.	Bericht des Aufsichtsrates	31

I. Angaben zur Genossenschaft

1. Gründungsdaten

Die Genossenschaft wurde am 12.12.1946 gegründet und ist am 04.08.1948 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Frankenberg/Eder eingetragen worden.

Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Marburg (Lahn) Nr. 293 Registerabteilung Frankenberg.

2. Satzung

Nach der Satzung vom 19.11.2025 betragen

a) die Höhe des Geschäftsanteils	210,00 €
b) Ratenzahlung: nach Zulassung je Anteil	100,00 €
ab dem Folgemonat, bis Pflichtanteile voll eingezahlt sind, weitere	100,00 €
c) das Eintrittsgeld	20,00 €
d) die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Jahresende	

3. Sitz der Genossenschaft

Teichpforte 3, 35066 Frankenberg/Eder

Telefon 06451/ 7 19 24 – 0

Telefax 06451/ 7 19 24 – 24

E-Mail: info@baugenossenschaft-frankenber.de

Internet: www.baugenossenschaft-frankenber.de

4. Datenschutz

Wir haben für unser Unternehmen einen externen Datenschutzbeauftragten benannt.
Herr Stefan Pietsch ist erreichbar über:

Pietsch IT GmbH

Wilhelmshöher Straße 1

34590 Wabern

Telefon: 05683-923440

E-Mail: datenschutz@pietsch-it.de

Webseite: www.pietsch-it.de

II. Bericht des Vorstandes

1. Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2025 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 88 Häuser mit insgesamt 478 Wohnungen, 3 gewerblichen Einheiten und 1 sonstige Einheit mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 28.370,44 m² sowie 43 Garagen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Unser Geschäftsmodell ist auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder ausgerichtet, indem angemessener und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Hohe Mieten und ein maximales Gewinnstreben sind mit unserer Satzung nicht vereinbar.

Mieten und Betriebskosten

Die Mieten im Wohnungsbestand sind 2024 bundesweit um 2,2 % gestiegen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt dabei über alle Wohnungsbestände hinweg 7,60 €/m² (Quelle: Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – GdW).

Die durchschnittliche Kaltmiete unserer Genossenschaft beläuft sich auf 5,14 € (Vorjahr 5,02 €). Mietanpassungen erfolgen im laufenden Jahr entweder bei Neuvermietungen oder durch allgemeine Mietanpassungen nach §§ 558 ff. BGB sowie gemäß § 10 Abs. 2 Hessisches WoBindG wegen Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale. Mieterhöhungen gemäß § 557 BGB (Staffelmieten oder Indexmieten) werden nicht vereinbart. Um die politischen Vorgaben und Klimaziele zukünftig erfüllen zu können, sofern das überhaupt möglich ist, sind weitere Mietanpassungen unumgänglich.

Gezielte Energieeinsparungen, digitale Unterstützung zur Optimierung der Nutzung und der konsequente Ausbau erneuerbarer Energien schaffen nachhaltige Win-win-Situationen für Mieter, Vermieter und Umwelt. Smarte Technologien, beispielsweise zur Heizungssteuerung, in Kombination mit einer klimafreundlichen Energieversorgung durch Wärmepumpen, reduzieren Kosten, erhöhen die Effizienz und fördern den Klimaschutz.

Die Summen der Heiz- und Betriebskosten konnten auf dem Niveau des Vorjahres stabilisiert werden und liegen im Jahr 2025 nur unwesentlich höher als im Vorjahr. Das

allgemeine wirtschaftliche Umfeld sowie die anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen, sowohl in Europa als auch in Nahost, aber auch die staatlichen Abgaben wie die CO₂-Abgabe, werden auch weiterhin die Energiepreise auf hohem Niveau halten oder steigen lassen. Die Baugenossenschaft versucht ständig den Anstieg der Heizkosten für die Mieter abzumildern, indem durch energetische Einzelmaßnahmen, aber auch durch aufwendige Komplettsanierungen, Heizkosten reduziert werden können. Auch langfristige Lieferverträge mit unseren Energielieferanten werden geprüft und abgeschlossen.

Die Heiz- und Betriebskosten betrugen 2,79 €/m² Wohnfläche und liegen leicht höher als im Jahr 2024 mit 2,75 €/m². Auf die Heizkosten entfallen 1,39 €/m² Wfl. (Vorjahr 1,35 €/m²).

Im Jahr 2025 haben 34 Wohnungswechsel stattgefunden, darunter zwei Wechsel innerhalb des Bestands. Die Fluktuationsquote lag - unter Abzug der Wechsel innerhalb der Baugenossenschaft - bei 6,65 % (Vorjahr 8,16 %).

Mietverträge werden grundsätzlich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen unbefristet geschlossen. Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass bei Mietdauern von weniger als fünf Jahren die notwendige Sorgfalt im Umgang mit der Wohnung als genossenschaftlichem Eigentum nicht immer in ausreichendem Maße gegeben ist. Der Instandhaltungsaufwand zur Neuvermietung ist bei diesen Wohnungen besonders hoch. Aber auch bei deutlich längerer Mietdauer ist der Aufwand für die Instandhaltung teilweise sehr hoch. Die Ursachen sind hier im technischen Zustand und einem angemessenen Ausstattungsniveau, z.B. der Bäder, zu suchen.

Die Vermietungssituation in Frankenberg, Battenberg und Allendorf ist weiterhin als gut bzw. ausgeglichen zu bezeichnen. Freie Wohnungen bei der Baugenossenschaft können, nachdem sie instandgesetzt bzw. modernisiert sind, zügig weitervermietet werden. In Gemünden halten sich Angebot und Nachfrage ebenfalls die Waage. Die Weitervermietung gestaltet sich dort unproblematisch. In Löhlbach ist das Angebot freier Wohnungen größer als die Nachfrage, dennoch waren zum Jahreswechsel alle Wohnungen in Löhlbach vermietet.

Am 31.12.2025 waren bis auf 11 WE (modernisierungsbedingt) alle Mieteinheiten der Baugenossenschaft vermietet. Die Leerstandsquote betrug 2,70 % (Vorjahr 1,84 %).

Immobilienverkäufe und Portfoliobereinigung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Bestand der Genossenschaft veräußert. Die Verkäufe erfolgten im Rahmen der langfristigen Portfoliostrategie mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit des Immobilienbestandes zu optimieren und finanzielle Mittel für zukünftige Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen bereitzustellen. Der Wohnungsbestand reduzierte sich aufgrund der Verkäufe von zwei Mehrfamilienhäusern um 9 Wohnungen.

Die veräußerten Objekte wiesen im Vergleich zum übrigen Bestand eine unterdurchschnittliche wirtschaftliche Perspektive auf. Durch die Verkäufe konnten geringe stille Reserven realisiert, die Liquidität gestärkt und die finanzielle Flexibilität der Genossenschaft verbessert werden. Nicht unwesentliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden durch die Verkäufe vermieden. Die durch die Verkäufe freigesetzten finanziellen Mittel schaffen zusätzliche Handlungsspielräume für die Umsetzung geplanter Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Der Schwerpunkt der kommenden Jahre liegt weiterhin auf der nachhaltigen Bewirtschaftung und qualitativen Weiterentwicklung des verbleibenden Wohnungsbestandes.

Die durch die Objektverkäufe generierte zusätzliche Liquidität soll vorrangig in die Modernisierung und nachhaltige Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsbestandes investiert werden. Ersatzneubauten werden geprüft und nicht länger grundsätzlich ausgeschlossen. Langfristiges Ziel der Genossenschaft ist es, den Wohnungsbestand wieder auf das frühere Niveau auszubauen.

2. Bestandspflege

Unser Kerngeschäft erfordert stabile und vor allem langfristige Mieterträge, die wir mit Investitionen in unsere Bestandsobjekte nachhaltig sichern und stetig zu steigern versuchen. Zur Sicherung einer langfristigen Vermietbarkeit liegt unser Schwerpunkt in der Pflege und der laufenden Modernisierung des Wohnungsbestandes mit z.B. folgenden Maßnahmen:

- Komplette Badsanierungen, wenn möglich mit bodengleichen Duschen
- Erneuerung der Elektroinstallationen auf den aktuellen Stand der Technik
- Erneuerung von Fußbodenbelägen
- Austausch noch vorhandener Holz- gegen Kunststofffenster
- Austausch von Haus- und Wohnungseingangstüren
- Austausch von Heizungsanlagen gemäß den gesetzlichen Vorgaben ggfs. auch der Anschluss an vorhandene oder neue Nahwärmesysteme
- Wenn möglich, Einsatz moderner Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen
- Modernisierung von Treppenhäusern

Die Wohnungen werden in der Regel nach Auszug begutachtet und anschließend bedarfsgerecht modernisiert oder instandgesetzt. Hier können Kosten in einer Größenordnung von deutlich über 50.000,- Euro je Wohnung bei einer Komplettsanierung entstehen.

Soweit bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Beauftragung von Fachbetrieben, beispielsweise aus den Bereichen Elektro- und Sanitärtechnik, erforderlich ist, werden bevorzugt regionale Handwerksunternehmen berücksichtigt – vorausgesetzt, dies ist wirtschaftlich vertretbar. Damit leistet die Genossenschaft zugleich einen Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft und zur Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort. Positive Erfahrungen konnten aber auch bei der vollständigen Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen durch Generalunternehmer mit Pauschalpreisen gemacht werden.

Die Baugenossenschaft Frankenberg eG verfügt mit ihren vier Hausmeistern im Regiebetrieb über eigenes Fachpersonal, das einen wertvollen Beitrag zur Bewirtschaftung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes leistet. Die Mitarbeiter übernehmen insbesondere laufende Reparaturen, Wohnungsrenovierungen, Garten- und Pflegearbeiten, Kontroll- und Wartungstätigkeiten sowie die Kontrolle beauftragter externer Handwerksfirmen.

Durch den Einsatz von eigenem Personal können Instandsetzungsarbeiten zeitnah und ohne die Beauftragung externer Unternehmen durchgeführt werden. Dadurch lassen sich

Wartezeiten verkürzen, die Servicequalität für die Mieter verbessern und Kostensteigerungen im Handwerksbereich teilweise abfedern.

Insbesondere bei umfangreicheren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden Eigenleistungen erbracht und – soweit zulässig – aktiviert. Dadurch werden Aufwendungen teilweise in das Anlagevermögen übernommen und die laufende Ergebnisrechnung entlastet.

Vor dem Hintergrund des in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Preisniveaus im Bau- und Handwerkssektor gewinnt der Einsatz eigener Mitarbeiter weiter an Bedeutung. Der Regiebetrieb trägt dazu bei, die Instandhaltungskosten besser steuern zu können und die Abhängigkeit von externen Dienstleistern zu reduzieren. Gleichzeitig sichert er die schnelle Durchführung notwendiger Maßnahmen und unterstützt die Werterhaltung des Wohnungsbestandes.

Mit dem eigenen Personal können die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen zügiger, zeitnaher und kostengünstiger durchgeführt werden.

Insgesamt wurden für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 926,0 TEUR (Vorjahr 1.168,0 TEUR) investiert. Die Summe setzt sich wie folgt zusammen:



Die Investitionen in den Bestand waren niedriger als im Vorjahr, aufgrund von geringeren Modernisierungen. Allein die Instandhaltungen waren jedoch deutlich höher als im Vorjahr und betrugen insgesamt 26,43 €/m² Wohnfläche. Im Vorjahr waren es noch 15,84 €/m² Wohnfläche (z.B. 2022: 7,74 €/m²). Die erforderlichen Dachsanierungen in der Burgwaldstraße 5 und 7 haben Kosten in Höhe von 169.733,78 € abzüglich der Förderungen verursacht, die als Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden mussten und daher nicht aktiviert werden konnten. Für diese Unterhaltsmaßnahmen wurde die Bauerneuerungsrücklage mit einer Summe von 121.535,33 € in Anspruch genommen.

Diese Entwicklung zeigt, wie enorm, aber auch kostspielig, die Bemühungen der Baugenossenschaft sind, den vorhandenen Bestand zu sanieren und für neue Mieter vorzubereiten. Zukünftig können wir nur noch im bewährten Umfang modernisieren und renovieren, wenn wir weiterhin alle Wohnungen vermietet haben und die Ertragskraft der Baugenossenschaft steigern. Die Ertragskraft gibt an, wie profitabel und wirtschaftlich leistungsfähig ein Unternehmen ist.

3. Fremdverwaltung

Die Wohnungseigentums- und Hausverwaltung umfasste zum Ende des Geschäftsjahres noch 1 Eigentümergemeinschaft und 2 Hausverwaltungen mit insgesamt 13 Wohnungen und einer gewerblichen Einheit. Aus der Verwaltungsbetreuung wurde ein Erlös von 4,06 TEUR (Vorjahr 5,70 TEUR) erzielt. Die ordentliche Eigentümerversammlung im Jahr 2025 wurde fristgerecht einberufen, abgehalten und protokolliert.

4. Wirtschaftliche Lage

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

4.1 Vermögensstruktur

	31.12.2024	31.12.2025
Anlagevermögen	11.274.229,92 €	10.873.711,74 €
Umlaufvermögen	2.367.306,29 €	2.237.485,01 €
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €
Gesamtvermögen	13.641.536,21 €	13.111.196,75 €
Fremdmittel/Verbindlichkeiten	6.238.158,23 €	5.835.795,10 €
Reinvermögen	7.403.377,98 €	7.275.401,65 €
Reinvermögen am Jahresanfang	7.438.050,27 €	7.403.377,98 €
Vermögenszuwachs/-minderung	-34.672,29 €	-127.976,33 €

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 54,27 % geringfügig auf 55,49 % erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um 0,98 % geringer und beläuft sich auf rund 7,275 Mio. €. Das Eigenkapital sank absolut um rund 128 TEUR, die Eigenkapitalquote stieg nur aufgrund der gesunkenen Bilanzsumme. Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist weiterhin als gut zu bezeichnen.

Der Rückgang des Anlagevermögens resultiert neben den planmäßigen Abschreibungen auch aus dem Verkauf von zwei Mehrfamilienhäusern im Geschäftsjahr 2025. Die hierdurch reduzierte Bilanzsumme wurde teilweise durch einen Anstieg der liquiden Mittel kompensiert.

4.2 Kapitalstruktur

	31.12.2024	31.12.2025
Geschäftsguthaben	425.565,12 €	419.124,12 €
Rücklagen	7.002.943,53 €	6.881.408,20 €
Bilanzgewinn/-verlust	-25.130,67 €	0,00 €
Verlustvortrag	0,00 €	-25.130,67 €
Eigenkapital	7.403.377,98 €	7.275.401,65 €
Rückstellungen	56.973,74 €	68.232,88 €
Verbindlichkeiten	6.170.905,49 €	5.757.105,97 €
Rechnungsabgrenzungsposten	10.279,00 €	10.456,25 €
Gesamtkapital	13.641.536,21 €	13.111.196,75 €

Die Kapitalstruktur ist weiterhin sehr solide und risikoarm. Trotz des Verlustjahres 2025 verfügt die Genossenschaft über eine hohe Eigenkapitalbasis, geringe Abhängigkeit von Fremdkapital und eine weiterhin starke finanzielle Stabilität. Der deutliche Schuldenabbau wirkt sich positiv auf die zukünftige Finanzierungskraft aus. Handlungsbedarf besteht weniger in der Kapitalstruktur als vielmehr in der Verbesserung der Ertragslage. Wegen des negativen Ergebnisses der ordentlichen Rechnung ergibt sich für das Jahr 2025 keine Eigenkapitalverzinsung.

4.3 Zinsstruktur

Obwohl sich die geldpolitischen Rahmenbedingungen im Jahr 2025 durch mehrere Zinssenkungen der EZB verbesserten, blieb das langfristige Kapitalmarktzinsniveau für Wohnungsunternehmen weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Zinsentwicklung kann Einfluss auf die Ertragslage der Genossenschaft haben. Die Zinsbindungsfristen, der von der Baugenossenschaft Frankenberg eG aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel, sind:

Variable Zinsvereinbarungen	3.234.767,47 €
Zinsfestschreibungen < 1 Jahr (bis 31.12.2026)	153.646,84 €
Zinsfestschreibungen > 1 Jahr und < 4 Jahren (bis 31.12.2029)	361.968,26 €
Zinsfestschreibungen > 4 Jahren (ab 01.01.2030)	834.405,38 €
Gesamtsumme	4.584.787,95 €

Der Anteil variabler Darlehen besteht hauptsächlich aus Förderdarlehen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI Bank).

4.4 Finanzlage

Die liquiden Mittel beliefen sich zum Stichtag auf 1.229.235,14 € (Vorjahr: 1.324.635,58 €). Die Liquidität war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit gegeben. Alle Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Eigenmitteln finanziert.

Die Tilgung sowie die vorzeitige Tilgung der Darlehen im Kalenderjahr 2025 betrug 403.530,09 €, hierin waren planmäßige Tilgungen in Höhe von 237.686,73 € enthalten. Ein Darlehen in Höhe von 72.603,54 € mit dem Ablauf der Zinsfestschreibung im Jahr 2025 wurde vorzeitig abgelöst. Zwei Darlehen mit einer Gesamtsumme von 92.709,99 € wurden im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Immobilie in Hatzfeld vollständig getilgt, davon ein kommunales Darlehen in Höhe von 18.099,62 €. Die Gesamtsumme der sondergetilgten Darlehen betrug 165.313,53 €.

Fazit zur wirtschaftlichen Lage 2025

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Baugenossenschaft Frankenberg eG ist zum Stichtag insgesamt als sehr solide und stabil zu beurteilen. Das Vermögen wird durch den langfristigen Immobilienbestand geprägt, der rund 83 % der Bilanzsumme ausmacht. Gleichzeitig verfügt die Genossenschaft über ausreichende liquide Mittel.

Auf der Passivseite konnte die Verschuldung wieder deutlich reduziert werden. Die Verbindlichkeiten sanken von 6,17 Mio. € auf 5,76 Mio. €, während das Eigenkapital trotz des Verlustjahres lediglich von 7,40 Mio. € auf 7,28 Mio. € zurückging. Dadurch erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 55,49 % und liegt weiterhin auf einem für Wohnungsgenossenschaften guten Niveau.

Insgesamt besteht keine Gefährdung der finanziellen Stabilität. Die Kapitalstruktur ist nachhaltig, risikoarm und bietet weiterhin eine solide Grundlage für zukünftige Investitionen.

Der wesentliche Handlungsbedarf liegt nicht in der Finanzierung, sondern in der Verbesserung der Ertragskraft, da die gestiegenen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten die Ergebnisse zunehmend belasten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet und die Zahlungsbereitschaft gegeben ist.

5. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12. 2025
Sollmieten	1.739.225,64 €	1.744.483,79 €
Betriebskostenabrechnung	959.980,65 €	964.455,10 €
Zins- und Aufwendungszuschüsse	1.043,04 €	1.043,04 €
./. Erlösschmälerungen	41.173,98 €	54.819,83 €
./. Erlösschmäl. Eigennutzung	11.382,35 €	12.564,47 €
Gesamt	2.647.693,00 €	2.642.597,63 €

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung ergeben sich wie folgt:

	31.12.2024	31.12.2025
Instandhaltungskosten	457.058,25 €	748.197,33 €
Betriebskosten	904.207,85 €	909.791,50 €
Gesamt	1.361.266,10 €	1.657.988,83 €

Der Bestand an unfertigen Leistungen reduzierte sich um 5.247,13 €. Die im Zuge von Modernisierungsarbeiten aktivierten Eigenleistungen beliefen sich auf 11.185,- €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 69.345,49 € umfassen unter anderem Eintrittsgelder, Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen und Mahngebühren sowie Erträge aus Versicherungsentschädigungen. Die außerordentlichen Erträge betrugen gesamt 68.835,49 €. Hiervon ist der wesentlichste Ertrag aus dem Verkauf des Mehrfamilienhauses in Hatzfeld -Reddighausen, Am Weinberg 9 (6 WE) entstanden. Nach Verrechnung des Buchwertes betrug er noch 64.648,62 €.

Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 177.017,09 € umfassen alle sächlichen Aufwendungen des Betriebes und des Unternehmens sowie Zuführungen zu EWB in Höhe von 5.515,01 €. Auch hier fließt der Verkauf eines weiteren Mehrfamilienwohnhauses mit ein.

Der Vorstand hat sich entschieden, auch das Wohnhaus in 35116 Hatzfeld, Obergasse 1 (3 WE) zu veräußern. Der Buchwert war zum Zeitpunkt des Verkaufes höher als der Verkaufserlös. Der Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen betrug 22.182,77 €.

Die sonstigen Steuern beinhalten die Grundsteuern für bebaute Grundstücke in Höhe von 45.920,45 € (Vorjahr 46.671,51 €) sowie die KFZ-Steuer in Höhe von 367,00 €.

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 121.535,33 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 25.130,67 €). Das Jahresergebnis wurde durch Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen positiv beeinflusst. Ohne diesen Sondereffekt hätte das operative Ergebnis entsprechend niedriger ausfallen können.

Fazit:

Die Gewinnermittlung für das Geschäftsjahr 2025 zeigt eine marginale Verschlechterung der Ertragslage gegenüber den Vorjahren. Trotz nahezu stabiler Umsatzerlöse in Höhe von rund 2,65 Mio. € konnte der starke Anstieg der Aufwendungen nicht durch entsprechende Ertragssteigerungen kompensiert werden. Insbesondere die deutlich höheren Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten belasteten das operative Ergebnis erheblich.

Das Ergebnis nach Steuern belief sich auf -75.247,88 €, nach Berücksichtigung der sonstigen Steuern ergab sich ein Jahresfehlbetrag von -121.535,33 €. Zum Ausgleich des Verlustes wurde eine entsprechende Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage vorgenommen, sodass kein Bilanzverlust ausgewiesen wird.

Positiv hervorzuheben sind die weiterhin stabilen Mieterträge, die reduzierten Zinsaufwendungen sowie die nach wie vor hohe Finanzkraft der Genossenschaft. Die Verlustsituation ist daher nicht auf eine mangelnde Vermietungsleistung, sondern überwiegend auf die überdurchschnittlich gestiegenen Aufwendungen zurückzuführen.

Insgesamt zeigt die Gewinnermittlung 2025, dass die Baugenossenschaft problemlos wirtschaftlich handlungsfähig ist, jedoch Maßnahmen zur Verbesserung der Profitabilität erforderlich sind, um zukünftig wieder nachhaltige Jahresüberschüsse zu erwirtschaften und die Eigenkapitalbasis langfristig zu stärken.

6. Ausblick und gesamtwirtschaftliche Lage

Strategische Entwicklung und energetische Sanierung des Bestandes

Die Baugenossenschaft Frankenberg eG muss und wird ihren Fokus weiterhin konsequent auf die nachhaltige Entwicklung ihres Bestandes setzen. Im Mittelpunkt stehen umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur baulichen Erneuerung der Wohnobjekte – stets unter Berücksichtigung aktueller Marktgegebenheiten und zukünftiger Entwicklungen.

Wie die Jahresabschlüsse 2024 und 2025 zeigen, liegen die wesentlichen Herausforderungen auf der Ertragsseite. Stark gestiegene Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten können durch die nahezu stagnierenden Mieterträge, die zusätzlich auch durch die geringeren Mieteinkünfte der veräußerten Häuser entstanden sind, nicht mehr kompensiert werden. Der Jahresfehlbetrag von 121.535,33 € ist nicht existenzgefährdend, zeigt jedoch Handlungsbedarf.

Die folgenden Maßnahmen können zukünftig zur Ertragssteigerung beitragen:

1. Mietanpassungen und Mietsteigerungen

Geplant sind insbesondere Mieterhöhungen nach Wohnungswechseln sowie nach größeren Instandhaltungsmaßnahmen § 557 Abs. 1 BGB. Auch Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB werden fortlaufend vorgenommen, sofern möglich.

2. Modernisierungen mit anschließender Mieterhöhung

Sofern Modernisierungsprojekte umgesetzt werden, müssen durch die gesetzlich zulässige Umlage von Modernisierungskosten zusätzliche Mieterträge erzielt werden (§ 559 BGB).

3. Reduzierung von Erlösschmälerungen

Die Genossenschaft plant, Leerstände und Mietausfälle zu reduzieren. Jede schneller wiedervermietete Wohnung trägt unmittelbar zur Erhöhung der Mieterträge bei.

4. Höhere Zinserträge

Aus der Kapitaldisposition werden Zinserträge in Höhe von rund 25 TEUR pro Jahr erwartet. Diese sollen einen zusätzlichen Ergebnisbeitrag leisten, solange die hierfür benötigten Finanzmittel vorhanden sind.

5. Sonstige betriebliche Erträge

Für das Jahr 2026 sind sonstige betriebliche Erträge von rund 70 TEUR vorgesehen. In den Folgejahren werden weiterhin Erträge zwischen 15 TEUR und 70 TEUR erwartet. Hierzu gehören beispielsweise Verkaufserträge, Versicherungsleistungen oder sonstige Erstattungen.

6. Aktivierte Eigenleistungen

Die Genossenschaft plant weitere Modernisierungs- und gegebenenfalls auch Baumaßnahmen, deren Eigenleistungen aktiviert werden können. Dadurch werden Teile des Personal- und Verwaltungsaufwands als Investition erfasst und das Jahresergebnis entlastet.

7. Verlängerung der Restlaufzeiten nach Modernisierungen

Durch Modernisierungen verlängerte Restnutzungsdauern führen zu geringeren jährlichen Abschreibungen und können die Jahresergebnisse der Folgejahre positiv beeinflussen.

Fazit:

Die geplante Ertragssteigerung soll insbesondere durch Mietanpassungen nach Modernisierungen und Mieterwechseln, die Verringerung von Leerständen, zusätzliche Zinserträge sowie die Aktivierung von Eigenleistungen und die Verlängerung von Restlaufzeiten nach Modernisierungen erreicht werden. Gleichzeitig sollen Modernisierungsmaßnahmen langfristig die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestandes stärken und die Grundlage für steigende Mieterträge schaffen.

Die deutliche Ergebnisverschlechterung des Jahres 2025 ist jedoch maßgeblich auf den außergewöhnlichen Anstieg der Instandhaltungskosten zurückzuführen. Die geplante Ergebnisverbesserung der kommenden Jahre basiert daher nicht nur auf zusätzlichen Erträgen, sondern insbesondere auf einer Rückführung der Instandhaltungsaufwendungen auf ein langfristig wirtschaftlich vertretbares Niveau.

Herausforderungen im Neubausektor und Wohnungspolitik

Die Baugenossenschaft Frankenberg eG befindet sich nach wie vor in einer finanziell stabilen Situation. Die Eigenkapitalquote von rund 55 % sowie die hohe Rücklagenausstattung bieten eine solide Grundlage für zukünftige Investitionen. Die größte Herausforderung liegt derzeit nicht in der Finanzierung, sondern in der Verbesserung der Ertragslage und der Begrenzung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten.

Unabhängig davon verfolgt die Genossenschaft ihre langfristige Entwicklungsstrategie konsequent weiter. Hierzu gehört auch die Sicherung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten. Aus diesem Grund wurde ein attraktiv gelegenes Grundstück in Abstimmung mit der Stadt Frankenberg für mögliche zukünftige Wohnbauprojekte reserviert. Dadurch bleibt die Genossenschaft handlungsfähig und kann bei veränderten Marktbedingungen, Fördermöglichkeiten oder einem steigenden Wohnungsbedarf zeitnah reagieren. Aktuell stehen jedoch die wirtschaftliche Stabilisierung, die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie die Verbesserung der Ertragskraft im Vordergrund.

Neubauprojekte sollten daher erst umgesetzt werden, wenn deren Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der Baukosten, Finanzierungskonditionen und langfristig erzielbaren Mieten nachhaltig nachgewiesen werden kann.

Zusammenfassend verfügt die Genossenschaft über eine solide finanzielle Basis, attraktive Entwicklungsperspektiven und gesicherte Erweiterungsmöglichkeiten. Die Reservierung des Grundstücks stellt dabei eine wichtige strategische Zukunftsoption dar, ohne die Gesellschaft bereits heute mit den finanziellen Risiken eines Neubauprojekts zu belasten.

Aus Sicht der Wohnungsbaugenossenschaft besteht ein deutlicher Bedarf an barrierearmen und seniorengerechten Wohnungen. Der Umbau bestehender Gebäude ist jedoch häufig nur eingeschränkt möglich, etwa aufgrund von Grundrissstrukturen oder baulichen Rahmenbedingungen. Wo es technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, werden entsprechende Anpassungen dennoch umgesetzt. Technisch bedingte Leerstände lassen sich im Rahmen laufender Instandhaltungsmaßnahmen vorübergehend jedoch nicht vollständig vermeiden.

Zur erfolgreichen Bewältigung der anstehenden Herausforderungen sind erhebliche Investitionen in den Immobilienbestand erforderlich. Gleichzeitig sollten strategische Desinvestitionen – etwa durch gezielte Objektverkäufe oder ausgewählte Neubauprojekte – weiterhin geprüft werden, um ein ausgewogenes und nachhaltig tragfähiges Portfolio sicherzustellen.

Mitgliederbindung

Die Baugenossenschaft freut sich über die hohe Verbundenheit ihrer Mitglieder und Mieter mit dem Unternehmen. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass viele Mitglieder bei veränderten Wohnbedürfnissen innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes umziehen und zahlreiche Mietverhältnisse bereits über viele Jahre hinweg bestehen.

Darüber hinaus stammen viele Wohnungsinteressenten aus einem früheren Mietverhältnis mit der Genossenschaft und wünschen sich bewusst erneut ein Zuhause bei der Baugenossenschaft Frankenberg eG. Die im Berichtsjahr verzeichnete Fluktuationsrate von 6,65 % unterstreicht die hohe Wohnzufriedenheit und die langfristige Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft.

Herausforderungen der Wohnungswirtschaft

Die Rahmenbedingungen für Wohnungsgenossenschaften werden zunehmend anspruchsvoller. Gesetzliche und regulatorische Anforderungen, die Umsetzung der Wärmewende, steigende Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit (ESG), die Entwicklung der Betriebskosten sowie veränderte Finanzierungs- und Förderbedingungen stellen die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen.

Hinzu kommen die fortschreitende Digitalisierung und der zunehmende Einsatz von künstlicher Intelligenz, die einerseits neue Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung eröffnen, andererseits aber zusätzliche Investitionen, Fachwissen und organisatorische Anpassungen erfordern. Gerade für kleinere Wohnungsgenossenschaften bedeutet diese Entwicklung einen steigenden Verwaltungs- und Kostenaufwand. Gleichzeitig ergeben sich Chancen, durch moderne Technologien, nachhaltige Investitionen und eine zukunftsorientierte Bestandsentwicklung die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern.

Die Baugenossenschaft Frankenberg eG wird diese Entwicklungen weiterhin aufmerksam begleiten und die notwendigen Maßnahmen mit Augenmaß umsetzen, um den Mitgliedern auch künftig sicheren, bezahlbaren und attraktiven Wohnraum anbieten zu können.

Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energieversorgung

Nachhaltigkeit und die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums haben für die Baugenossenschaft Frankenberg eG weiterhin den höchsten Stellenwert. Neben der Zufriedenheit unserer Mitglieder und Mieter stehen deshalb die energetische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sowie die Vorbereitung auf die künftigen Anforderungen der Wärmeversorgung im Mittelpunkt unserer strategischen Überlegungen.

In den vergangenen Jahren wurden bereits umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umgesetzt. Hierzu gehört unter anderem die Modernisierung von Heizungsanlagen, die energetische Sanierung von Dächern und Fassaden sowie die Erneuerung von Fenstern und Außentüren. Darüber hinaus wurden im Wohnquartier Dielsgrund erstmals Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen installiert, die störungsfrei und zuverlässig funktionieren. Weiterhin konnte im Dezember der Anschluss unseres Wohnquartiers in Gemünden an ein dort vorhandenes Nahwärmesystem abgeschlossen werden. Diese Investitionen leisten einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zur CO₂ Neutralität und zur nachhaltigen Entwicklung unseres Wohnungsbestandes.

Insgesamt wurden bei den Heizungsanlagen der Baugenossenschaft im Berichtsjahr 2025 3,1 GWh Wärme verbraucht (Vorjahr: 3,3 GWh). Der Energieträgermix setzt sich aus 88 % Erdgas, 10 % Heizöl und 2 % Strom zusammen. Der spezifische Wärmeverbrauch lag in den beiden letzten Berichtsjahren mit 115 kWh/m² auf nahezu konstantem Niveau.

Die Emissionsbilanz des Gesamtportfolios für die Wärmeerzeugung weist einen CO₂-Ausstoß von 636 Tonnen aus (Vorjahr: 698 Tonnen CO₂).

Die Kostenbilanz des Gesamtportfolios für Wärme, Wasser und CO₂ beläuft sich auf 553 TEUR. Davon entfielen 372 TEUR auf die Wärmeversorgung (Vorjahr: 351 TEUR). Die CO₂-Kosten betrugen im Jahr 2025 40 TEUR (Vorjahr: 33 TEUR). Die Umstellung von sieben Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs Wohnungen in Gemünden auf Nahwärme ist in den dargestellten Kennzahlen noch nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Anschlüsse wurden im Dezember 2025 hergestellt.

Für die 17 Häuser in der Frankenger Altstadt, aber auch in den Wohnquartieren in der Burgwaldstraße / Philipp-Soldan-Straße sowie im „Johannisland“ bleibt die zukünftige Wärmeversorgung von besonderer Bedeutung. Die Genossenschaft begrüßt daher die laufenden Aktivitäten im Bereich der kommunalen Wärmeplanung und sieht insbesondere in möglichen Nahwärmelösungen eine wichtige Perspektive für eine wirtschaftliche und klimafreundliche Wärmeversorgung. Aufgrund des Alters zahlreicher Heizungsanlagen wird in den kommenden Jahren in mehreren Wohnquartieren erheblicher Investitionsbedarf entstehen.

Gleichzeitig stellen die Wärmewende, steigende technische Anforderungen sowie die Finanzierung energetischer Maßnahmen insbesondere kleinere Wohnungsgenossenschaften vor erhebliche Herausforderungen. Ziel der Baugenossenschaft Frankenberg eG ist es deshalb, notwendige Investitionen sorgfältig zu planen und wirtschaftlich vertretbare Lösungen zu entwickeln, die sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch der sozialen Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern gerecht werden.

Die Genossenschaft wird die weiteren Entwicklungen der Wärmeplanung, neuer Energietechnologien und möglicher Förderprogramme aktiv begleiten, um den Wohnungsbestand auch künftig nachhaltig, wirtschaftlich und zukunftssicher auszurichten.

BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Stand 31.12.2025

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.774.897,10		11.159.419,17
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.575,87		114.577,82
	<u>10.873.472,97</u>		<u>11.273.996,99</u>
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		238,77	232,93
		<u>10.873.711,74</u>	<u>11.274.229,92</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	945.332,70		950.579,83
2. Andere Vorräte	22.908,55		60.343,12
	<u>968.241,25</u>		<u>1.010.922,95</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.363,79		7.121,79
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leist.	4.898,05		896,33
4. Sonstige Vermögensgegenstände	29.746,78		23.729,64
	<u>40.008,62</u>		<u>31.747,76</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.229.235,14	1.324.635,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Bilanzsumme		<u>13.111.196,75</u>	<u>13.641.536,21</u>

BILANZ FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Stand 31.12.2025

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.690,00		24.209,30
2. der verbleibenden Mitglieder	400.434,12		401.355,82
3. von gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	4.655,88 €		
Vorjahr :	3.464,88 €		
		<u>419.124,12</u>	<u>425.565,12</u>
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	753.325,74		753.325,74
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		
Vorjahr:	0,00 €		
2. Bauerneuerungsrücklage	1.724.742,82		1.846.278,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		
entnommen:	121.535,33 €		
Vorjahr:	0,00 €		
3. Andere Gewinnrücklagen	4.403.339,64		4.403.339,64
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		
Vorjahr:	0,00 €		
		<u>6.881.408,20</u>	<u>7.002.943,53</u>
III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag			
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-25.130,67		0,00
		<u>-25.130,67</u>	<u>0,00</u>
IV. Jahresüberschuss			
1. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	0,00		-25.130,67
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	0,00	0,00	0,00
		<u>7.275.401,65</u>	<u>7.403.377,98</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnl. Verpf.	23.152,00		21.696,00
2. Sonstige Rückstellungen	45.080,88		35.277,74
		<u>68.232,88</u>	<u>56.973,74</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.520.941,37		4.831.109,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.398,87		165.760,75
3. Erhaltene Anzahlungen	1.030.160,15		1.017.698,66
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.520,62		9.946,30
b) Verb. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	109.339,12		131.995,66
5. Sonstige Verbindlichkeiten	14.745,84		14.394,54
davon aus Steuern:	1.518,36 €		
davon im Rahmen der soz. Sicherheit:	11.179,39 €		
		<u>5.757.105,97</u>	<u>6.170.905,49</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>10.456,25</u>	<u>10.279,00</u>
Bilanzsumme		<u>13.111.196,75</u>	<u>13.641.536,21</u>

GEWINN UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.642.597,63		2.647.693,00
b) aus Betreuungstätigkeit	3.410,00		5.742,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>3.081,98</u>	2.649.089,61	<u>2.285,74</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-5.247,13	4.589,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		11.185,00	56.865,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		69.345,49	13.572,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>1.657.988,83</u>	<u>1.361.266,10</u>
Rohergebnis		1.066.384,14	1.369.480,87
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	382.848,13		418.990,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	119.503,67		123.515,47
-davon für -Altersversorgung: 27.354,18 €			
-Vorjahr: 24.791,34 €		<u>502.351,80</u>	
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		423.876,72	507.473,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		177.017,09	263.881,23
9. Erträge aus Beteiligungen		6,93	6,79
10. Sonstige Zinserträge		20.464,43	34.214,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		58.857,77	67.934,10
- davon Zinsaufwand aus der Aufzinsung Pensionsrückstellung: 388,00 €			
- davon Zinsaufwand aus der Aufzinsung Pensionsrückstellung Vorjahr: 411,00 €			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		-75.247,88	21.907,84
13. Sonstige Steuern		<u>46.287,45</u>	<u>47.038,51</u>
Jahresfehlbetrag		-121.535,33	-25.130,67
14. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage		<u>-121.535,33</u>	<u>0,00</u>
Bilanzgewinn oder -verlust		<u>0,00</u>	<u>-25.130,67</u>

Baugewerkschaft Frankenberg eG

DER VORSTAND

Kapitalflussrechnung der Baugenossenschaft Frankenberg eG des Geschäftsjahres 2025			Vorjahr:
1.	Jahresüberschuss /Verlust (Periodenergebnis)	- 121.535,33 €	- 25.130,67 €
2.	Abschreibungen (+) / Zuschreibungen auf Anlagevermögen (-)	423.876,72 €	507.473,12 €
3.	Veränderungen der Pensionsrückstellungen Zunahme (+) / Abnahme (-)	1.456,00 €	1.636,00 €
4.	Veränderung des Sopos mit RLA, Zunahme (+) Abnahme (-)	- €	- €
	= Cashflow (Nr. 1 - 4)	303.797,39 €	480.706,45 €
5.	Gewinn (-) aus Anlageabgängen	- 64.648,62 €	
	Verlust (+) aus Anlageabgängen	22.782,77 €	114.060,36 €
	= bereinigter Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	261.931,54 €	594.766,81 €
6.	Veränderung der Vorräte; Zunahme (-) / Abnahme (+)	42.681,70 €	8.822,92 €
7.	Veränderung der Forderungen u. sonstigen Vermögensgegenständen; Zunahme (-) / Abnahme (+)	- 8.260,86 €	94.679,74 €
8.	Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten; Zunahme (+) / Abnahme (-)	- 10.269,43 €	105.629,85 €
9.	Veränderung der aktiven/passiven Rechnungsabgrenzungsposten Aktivseite: Zunahme (-), Abnahme (+); Passivseite: Zunahme (+), Abnahme (-)	177,25 €	1.784,22 €
10.	Veränderung des Nettoumlaufvermögens (Nr. 6 - 9)	24.328,66 €	193.270,89 €
11.	Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen, Zunahme (+) - Abnahme (-)	9.803,14 €	3.977,74 €
12.	+/- Finanzergebnis (Zinsaufwendungen / Zinserträge)	38.393,34 €	33.719,41 €
	Mittelab- bzw.zufluss (Cashflow) aus der lfd. Geschäftstätigkeit	334.456,68 €	825.734,85 €
13.	Investitionen	- 181.486,85 €	- 787.850,56 €
14.	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 5,84 €	- 5,00 €
15.	Einzahlungen aus Anlageabgängen	200.000,00 €	- €
	Mittelab- bzw. zufluss (Cashflow) aus der Investitionstätigkeit	38.971,74 €	- 753.640,87 €
16.	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	- 6.441,00 €	6.303,16 €
17.	Ausschüttung der Dividende, Erw. eigener Anteile	-	15.844,78 €
18.	Aufnahme von Darlehen (KfV)	-	780.000,00 €
19.	Veränderung der langfristigen u. mittelfristigen Verbindlichk. z.B. Tilgungsleistungen, Rückz. v. Anleihen	- 403.530,09 €	- 583.146,46 €
20.	Erhaltene Zinsen	20.464,43 €	34.214,69 €
21.	Gezahlte Zinsen	- 58.857,77 €	- 67.934,10 €
	Mittelab- bzw. zufluss (Cashflow) aus der Finanzierungstätigkeit	- 448.364,43 €	153.592,51 €
	Summe Mittelab-/zuflüsse (Cashflow-Saldo: Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds) (Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit)	- 95.400,44 €	191.471,80 €
22.	Finanzmittelstand am Anfang des Geschäftsjahres	1.324.635,58 €	1.133.163,78 €
	Finanzanlagen = + Soll-Bestand Giro =	}	
23.	Finanzmittelstand am Ende des Geschäftsjahres	1.229.235,14 €	1.324.635,58 €
	Finanzanlagen = + Soll-Bestand Giro =	}	
24.	Veränderung des Finanzmittelbestands	- 95.400,44 €	191.471,80 €

IV. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Frankenberg eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Marburg unter der Registernummer GnR 293.
Sitz der Genossenschaft: Teichpforte 3, 35066 Frankenberg

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Lise-Meitner-Straße 4

60486 Frankfurt am Main

Der Jahresabschluss 2025 wurde nach den Vorschriften des derzeit gültigen HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung. Die Genossenschaft ist auf Grund der Bestimmungen des § 267 HGB als kleine Genossenschaft einzustufen. Auf die Erstellung eines Lageberichtes kann verzichtet werden. Es gilt die neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

In den nachfolgenden Erläuterungen zum Jahresabschluss haben wir, soweit erforderlich, die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben.

B. Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Bilanz

Das **Sachanlagevermögen** mit zeitlich begrenzter Nutzung wurde mit fortgeschriebenem Anschaffungswert, das mit zeitlich unbegrenzter Nutzung (Grundstücke) in Höhe des Anschaffungswertes, ausgewiesen. Im Anlagengitter (siehe „C. Anlage zum Anhang“) sind bei den Sachanlagen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgeführt.

Die Abschreibungen bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** wurden auf die Restnutzungsdauer bei angenommener Gesamtnutzung von 80 Jahren für Wohnbauten und 50 Jahre für reine Garagenobjekte berechnet. Die Zugänge

bei den Wohngebäuden betreffen ausschließlich Bauten, Wertverbesserungen sowie aktivierte Eigenleistungen.

Bei den Mehrfamilienwohnhäusern Dielsgrund 2 + 4 + 6 wurden in den Jahren 2022 bis 2024 umfassende Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet, welche einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der Immobilien haben. Die Restnutzungsdauer wurde angepasst, da durch die Modernisierungen wesentlicher Gebäudeteile (Dach, Fassade, Haustechnik, Außenanlage) der technische und funktionale Zustand der Häuser erheblich verbessert wurde. Die wirtschaftliche Lebensdauer der Gebäude wurde deutlich verlängert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Standards und der Marktverhältnisse wurde die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert.

Für die Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde die lineare Abschreibungsmethode bei einer angenommenen Nutzungsdauer von drei bis zu dreizehn Jahren angewandt. Die neuen PV-Anlagen werden mit 20 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert bis 800,- € wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Bei den **anderen Finanzanlagen**, die zu Anschaffungskosten zuzüglich verrechneter Dividendenbeträge angesetzt wurden, handelt es sich um Geschäftsanteile bei der Waldeck-Frankenger Bank eG.

Umlaufvermögen: Die **anderen Vorräte** in Höhe von 22,9 TEUR betreffen die zum Jahresende festgestellten Heizölbestände. Der Bilanzwert entspricht den Anschaffungskosten und wurde durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt. Die **unfertigen Leistungen** in Höhe von 945,3 TEUR wurden zu den Anschaffungskosten einschließlich eigener Hauswartkosten und unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages für Leerstände bewertet.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden zum Nominalbetrag bewertet. Allen erkennbaren Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Forderungen aus Jahresabrechnungen der Städte und Gemeinden sowie der Energieversorger bestehen in Höhe von 29,2 TEUR

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Flüssige Mittel - Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten – werden zum Nennwert bilanziert und waren am Bilanzstichtag in Höhe von 1.229,2 TEUR vorhanden.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige Rückstellungen für

Prüfungskosten	22.000,00 €
Kosten der Steuerberatung	7.200,00 €
nicht i.A. gen. Urlaub	14.430,88 €
Kosten der Veröffentlichung	450,00 €
Kosten der Mitgliederversammlung	<u>1.000,00 €</u>
	<u>45.080,88 €</u>

Die sonstigen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
gegenüber Mitgliedern	EURO	EURO	EURO	EURO
Wohnungsbauprämie	644,65	0,00	0,00	644,65
ausgeschiedene Mitglieder	277,52	277,52	0,00	0,00
nicht abgehobene Dividende	738,42	738,42	0,00	0,00
	1.660,59	1.015,94	0,00	644,65

	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
aus Personalkosten	EURO	EURO	EURO	EURO
Steuerberater, Abr. IV/2025	265,37	265,37	0,00	0,00
VBG, Beitrag 2025	2.931,50	2.931,50	0,00	0,00
FA, Lohnsteuer 12/2025	8.247,89	8.247,89	0,00	0,00
	11.444,76	11.444,76	0,00	0,00

	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
aus Altersversorgung	EURO	EURO	EURO	EURO
Altersversorgung	121,43	121,43	0,00	0,00
	121,43	121,43	0,00	0,00

	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
aus Steuern	EURO	EURO	EURO	EURO
noch nicht abgeführte USt	1.518,36	1.518,36	0,00	0,00
Kapitalertragssteuer	0,70	0,70	0,00	0,00
	1.519,06	1.519,06	0,00	0,00

Insgesamt:	14.745,84	14.101,19	0,00	644,65
-------------------	------------------	------------------	-------------	---------------

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Bei der Bewertungsmethode der Grundstücke mit Wohnbauten wurde vom Wahlrecht hinsichtlich der **Aktivierung eigener Verwaltungsleistungen** in Höhe von 9,0 % Gebrauch gemacht. Die Sonstigen aktivierten Eigenleistungen betragen 11.185,- €.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten periodenfremden Erträge in Höhe von 3.422,66 € sowie einen Ertrag aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 64.648,62 €.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag von -121.535,33 €. Der Mitgliederversammlung wird daher vorgeschlagen, auf die Auszahlung einer Dividende für das Jahr 2025 zu verzichten.

Die wirtschaftlichen Risiken der Baugenossenschaft konzentrieren sich primär auf den Bereich der Hausbewirtschaftung. Hierzu zählen insbesondere:

- Die Mietausfallquote und die Vermietungssituation
- Die Leerstandsquote und die weitere Entwicklung
- Die unterjährige Geschäftsentwicklung
- Die Instandhaltungskostenkontrolle
- Die Mieterzufriedenheit und die Mieterfluktuation
- Die Veränderungen im Immobilienmarkt
- Die Finanzkennzahlen
- Die Mietpreisbildung
- Die demographischen Veränderungen und die Bevölkerungsentwicklung

Ziel des Risikomanagements ist die frühzeitige, systematische Identifikation unternehmerischer Risiken sowie die Analyse, Steuerung und Kontrolle externer, nicht beeinflussbarer Risiken.

Das Risikomanagementsystem umfasst:

- ein fortlaufendes Controlling
- regelmäßige interne Berichterstattung

Im Berichtszeitraum wurden keine risikobehafteten Maßnahmen wie Wohnungsneubauten oder Immobilienankäufe durchgeführt.

Die Genossenschaft hat eine umfassende Risikoanalyse nach den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) vorgenommen. Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Mögliche Zinsänderungsrisiken im Bereich der Fremdfinanzierung sollen – soweit möglich – durch gezielte Sonderzahlungen abgesichert werden.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir ein positives Ergebnis. In dem vom Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan gehen wir von einem Jahresergebnis von ca. 25.000,- € aus.

Die zukünftigen Jahresergebnisse werden wesentlich beeinflusst, von den anfallenden und nicht aufschiebbaren Instandhaltungsarbeiten. Ebenfalls ergebnisbeeinflussend sind unvorhersehbare Reparaturen wie z.B. havarierte Abflussrohre oder Heizungen, deren Reparaturen keinen Aufschub dulden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere zukünftige Jahresergebnisse negativ sind.

Entwicklung des Anlagevermögens

C. Anlagen zum Anhang

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert GJ 31.12.2025 EUR	Buchwert VJ 31.12.2024 EUR
	Stand 01.01.2025 EUR	Zugänge 2025 EUR	Abgänge 2025 EUR	Umbuchungen 2025 EUR	Stand 31.12.2025 EUR	Zugänge 2025 EUR	Abgänge 2025 EUR	Umbuchungen 2025 EUR		
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.183,48	0,00	0,00	0,00	6.183,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	21.901.649,70	177.838,05	361.319,44	0,00	21.718.168,31	404.225,97	203.185,29	0,00	10.774.897,10	11.159.419,17
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsaustattung	218.909,76	3.648,80	14.443,80	-28.971,28	179.143,48	18.328,57	14.443,80	-845,00	71.771,77	114.577,82
Technische Anlagen	0,00	0,00	0,00	28.971,28	28.971,28	1.322,18	0,00	845,00	26.804,10	0,00
	22.120.559,46	181.486,85	375.763,24	0,00	21.926.283,07	423.876,72	217.629,09	0,00	10.873.472,97	11.273.996,99
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	232,93	5,84	0,00	0,00	238,77			0,00	238,77	232,93
Anlagevermögen insgesamt	22.120.975,87	181.492,69	375.763,24	0,00	21.932.705,32	423.876,72	217.629,09	0,00	10.873.711,74	11.274.229,92

Verbindlichkeitspiegel

C. Anlagen zum Anhang

C. Anlagen zum Anhang	Bilanzausweis		Restlaufzeit			gesichert
	2025		über 5 Jahre			
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	EUR	EUR	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (4100+41901)	4.520.941,37	230.189,13	829.467,15	3.461.285,09	4.520.941,37	Grundpfandrechtliche Absicherung
	4.831.109,58	243.167,69	904.568,06	3.683.373,83	4.831.109,58	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.398,87	2.658,72	10.634,88	59.105,27	72.398,87	Grundpfandrechtliche Absicherung
	165.760,75	3.988,08	15.952,32	145.820,35	165.760,75	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.030.160,15	1.030.160,15				
	1.017.698,66	1.017.698,66				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.520,62	9.520,62	0,00	0,00	0,00	
	20.225,30	20.225,30	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	107.676,50	107.676,50	0,00	0,00	0,00	
	131.995,66	131.995,66	0,00	0,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	14.745,84	14.101,19	0,00	644,65	0,00	
	14.394,54	13.749,89	0,00	644,65	0,00	
	5.755.443,35	1.394.306,31	840.102,03	3.521.035,01	4.593.340,24	
Vergleichszahlen Vorjahr	6.181.184,49	1.430.825,28	920.520,38	3.829.838,83	4.996.870,33	

D. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Nebenamtlich- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	4		3
	6	2	3

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	524 Mitglieder	mit 1.923 Anteilen
Zugang	30 Mitglieder	mit 102 Anteilen
Zugang durch weitere Anteile		3 Anteilen
	554 Mitglieder	mit 2.028 Anteilen
Abgang durch Übertragung	3 Mitglieder	mit 10 Anteilen
Abgang durch ausscheidende Mitglieder	28 Mitglieder	mit 89 Anteilen
Ende 2025	523 Mitglieder	mit 1.929 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 401.355,82 € um 921,70 € auf 400.434,12 € reduziert.

3. Organe der Genossenschaft

Vorstand:	Hans Peter Huft	geschäftsführendes Vorstandsmitglied
	Norbert Bötzel	Diplomverwaltungswirt
	Gerhard Helminiak	staatlich geprüfter Bautechniker

Aufsichtsrat:	Frau Barbara Eckes	Bürgermeisterin, -Vorsitzende-
	Herr Frank Gleim	Bürgermeister, -stv. Vorsitzender-
	Herr Christian Klein	Bürgermeister
	Herr Rüdiger Heß	
	Frau Claudia Geisler	Geschäftsführerin
	Herr Uwe Ermisch	

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Wesentliche finanzielle Verpflichtungen, aus bis Ende 2025 erteilten Bauaufträgen, die erst nach dem Bilanzstichtag von den Bauhandwerkern ausgeführt und abgerechnet werden, bestanden nicht.

Mit den Geschäftsanteilen an der Frankenberger Bank ist eine Haftsumme von 500,00 € verbunden.

E. Ergebnisverwendung

Am 21.08.2025 hat die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 stattgefunden.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, aufgrund des Jahresverlustes in Höhe von 121.535,33 Euro im Geschäftsjahr 2025, keine Dividende auszuschütten. Der Verlust des Geschäftsjahres 2025 wird durch eine Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage ausgeglichen.

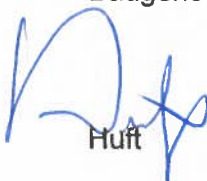
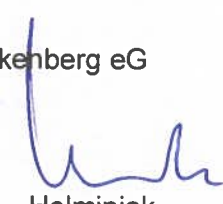
F. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag ergaben sich keine besonderen Ereignisse mehr, über die berichtet werden müsste.

Frankenberg, den 30.07.2026

Baugenossenschaft Frankenberg eG

Der Vorstand

Huft

Bötzel

Helminiak

V. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat die Geschäftsführung laufend überwacht und wurde schriftlich und mündlich von Berichten des Vorstandes über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.

Zwischen der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat bestand eine enge Zusammenarbeit. Über alle wichtigen Maßnahmen und Vorhaben wurde der Aufsichtsrat rechtzeitig und umfassend informiert. In mehreren gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst. Ebenso wurde der Aufsichtsrat über Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft und über besondere Ereignisse im Unternehmen informiert.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand sind sich darin einig, die Instandhaltung, die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie die Aufwertung der Außenanlagen konsequent voranzutreiben, um die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen zu sichern. Dabei werden sämtliche zukünftigen Maßnahmen unter Berücksichtigung der ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) geplant und umgesetzt.

Um den bevorstehenden Herausforderungen angemessen zu begegnen, sind weiterhin erhebliche Investitionen in den Bestand erforderlich. Zugleich werden strategische Überlegungen zu Desinvestitionen angestellt, etwa durch gezielten Verkauf von Objekten oder ergänzend durch gezielte Neubautätigkeiten, um ein ausgewogenes und nachhaltiges Immobilienportfolio zu etablieren.

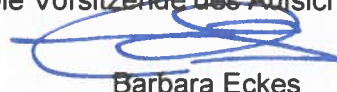
Der Jahresabschluss 2024 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main geprüft. Durch ihn wird bestätigt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt werden. Die vom Vorstand aufgestellte Bilanz zum 31.12.2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2025 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt.

Im Jahr 2026 scheiden turnusmäßig Frau Claudia Geisler, Herr Uwe Ermisch und Herr Bürgermeister Christian Klein aus dem Aufsichtsrat aus. Wiederwahlen sind möglich.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr geleistete gute Arbeit sowie den Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Frankenberg, den 30.07.2026

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Barbara Eckes