

Baugenossenschaft Überwald eG

Wald-Michelbach

Geschäftsbericht
für das Geschäftsjahr
2025



Wohnungsbestand 2025:

	Häuser	Wohnungen	Garagen
<u>Wald-Michelbach</u>			
Am Bahnhof 12	1	4	
Am Königsbuckel 17	1	4	
Bgm.-Stein-Straße 3	1	5	1
Bgm.-Stein-Straße 5	1	2	
Bgm.-Stein-Straße 7	1	4	1
Eichendorffstraße 3	1	4	1
Goethestraße 1	1	4	
Goethestraße 3	1	9	1
In den Gräben 10	1	6	
In den Gräben 11	1	6	1
Scheffelstraße 2	1	4	1
Sudetenstraße 1	1	4	4
Sudetenstraße 2a	1	4	4
Untergasse 23	1	2	
<u>Affolterbach</u>			
Am Hofacker 41	1	9	
<u>Aschbach</u>			
Eschenstraße 1	1	8	
<u>Siedelsbrunn</u>			
Lichtenklinger Straße 2	1	7	
Summe	17	86	14

Bericht und Kennzahlen aus der geschäftsmäßigen Tätigkeit 2025

Allgemeine Angaben zur Geschäftsentwicklung

Nach Abschluss des Jahres 2025 ist festzustellen, dass die Baugenossenschaft Überwald zumindest finanziell gut aufgestellt ist. Ein Manko im vergangenen Jahr war aber die Betreuung der verschiedenen Liegenschaften. Der Personalstamm an Hausmeistern war für alle vorhandenen Liegenschaften einfach zu gering. Dies wurde aber im laufenden Jahr mit der Einstellung eines festangestellten Hausmeisters gut aufgefangen.

Mit der Fertigstellung des Außenbereichs „Am Königsbuckel 17“ wurde die dortige Sanierung im Juni des letzten Jahres abgeschlossen.

Positiv zu erwähnen ist aus dem vergangenen Jahr der Zuwachs an neuen Mitgliedern. Unter anderem kam dies durch mehrere Anzeigen im örtlichen „Überwald aktuell“ zustande.

Eine Neubautätigkeit ist zwar grundsätzlich vorgesehen, ob es aber im Jahr 2026 noch zum Baubeginn kommen wird, ist eher unwahrscheinlich.

Bestandsbewirtschaftung

Der am 31.12.2025 verwaltete eigene Wohnungsbestand umfasst 86 Wohnungen und 14 Garagen. Es fanden in 2025 insgesamt 6 Mieterwechsel statt.

Im vergangenen Jahr gab es bei unseren Wohnungen kaum Leerstand, höchstens für 1 Monat. In dieser Zeit wurden dann kleinere Renovierungsarbeiten erledigt.

Instandhaltung und Modernisierung

Für Instandhaltungen und Modernisierungen wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Gesamtbetrag in Höhe von 219.387,15 € aufgewendet. Im dem vorgenannten Betrag sind auch sämtliche kleinere Reparaturarbeiten enthalten.

Modernisiert wurde zum einen die Liegenschaft „Am Königsbuckel 17“ und zum anderen ein Bad in der Liegenschaft „Goethestraße 3“. Im Jahr 2026 sind weitere Modernisierungen von Bädern angedacht.

Wirtschaftliche Lage

Vermögensstruktur

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

	2025		2024	
	€	%	€	%
Anlagevermögen	2.188.214,07	70,58	2.187.242,24	74,89
Umlaufvermögen	910.680,77	29,37	731.784,69	25,06
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.396,09</u>	<u>0,05</u>	<u>1.396,09</u>	<u>0,05</u>
Gesamtvermögen	3.100.290,93	100,00	2.920.423,02	100,00
Fremdmittel	1.818.067,54		1.608.726,11	
Rückstellungen	17.976,38		17.976,38	
Reinvermögen	1.264.247,01		1.293.720,53	
Reinvermögen Jahresanfang	<u>1.293.720,53</u>		<u>1.388.604,75</u>	
Reinvermögenszuwachs/ -minderung	-29.473,52	2,33	94.884,22	7,33

Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen 70,58 %, das Umlaufvermögen 29,37 % und die Rechnungsabgrenzungsposten 0,05 %. Das sich nach Gegenüberstellung der Fremdmittel ergebende Reinvermögen von 1.264.247,01 € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 29.473,52 € (2,33 %) vermindert.

Kapitalstruktur

	2025		2024	
	€	%	€	%
Geschäftsguthaben	581.455,00	18,75	483.030,00	16,54
Ergebnisrücklagen	1.184.880,26	38,22	927.020,21	31,74
Bilanzgewinn	33.763,46	1,09	180.699,52	6,19
Eigenkapital	1.800.091,16	58,06	1.590.749,73	54,47
Rückstellungen	17.976,38	0,58	17.976,38	0,62
Dauerfinanzierungsmittel	771.639,89	24,89	793.030,39	27,15
Andere Verbindlichkeiten	510.583,50	16,47	518.666,52	17,76
Gesamtverbindlichkeiten	1.300.199,77	41,94	1.311.696,91	45,53
=====				
Gesamtkapital	3.100.290,93	100,00	2.920.423,02	100,00

Das Eigenkapital der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2025 um 3,59 Prozentpunkte auf 58,06 % vom Gesamtkapital gestiegen.

Rentabilität

	2025	2024
	€	€
Hausbewirtschaftung	33.763,46	180.699,52
Kapitaldisposition	0,00	0,00
Ordentliches Ergebnis	33.763,46	180.699,52

Das stark verschlechterte Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 146.936,06 gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 ist im Wesentlichen darauf zurück zu führen, dass im Vorjahr die Liegenschaft in der „Bgm.-Arnold-Straße“ verkauft wurde.

Finanzlage

Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben beraten und erforderlichenfalls Beschlüsse gefasst.

Im Jahr 2025 fanden folgende Sitzungen statt:

Vorstandssitzungen (ohne Protokolle):	4
Gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat:	3
Sitzungen Prüfungsausschuss:	1

Des Weiteren fanden auf Vorstandsebene regelmäßig Besprechungen über anstehende Probleme und Entscheidungen statt.

Die ordentliche Mitgliederversammlung wurde am 28.07.2025 abgehalten.

Ausblick

Für das Jahr 2026 ist wieder mit einem Gewinn zu rechnen, da im laufenden Jahr keine größeren Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Risiken

Bestandsbeeinträchtigende oder - gefährdende Risiken für die Genossenschaft sind nicht erkennbar.

Chancen

Für die Zukunft sehen wir eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft nicht gefährdet. Da zurzeit fast alle Wohnungen belegt sind, ist davon auszugehen, dass auch langfristig die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gesichert ist. Auch künftig dürfte eine Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum im Tätigkeitsgebiet unserer Genossenschaft vorhanden sein.

Auch in diesem Jahr möchten wir uns wieder bei unseren Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und für die Treue zu unserer Genossenschaft bedanken. Unser Dank gebührt auch den Damen und Herren des Aufsichtsrates für die gute Zusammenarbeit.

Ein besonderes Dankeschön gilt der Gemeinde Wald-Michelbach für die laufende Unterstützung unserer Arbeit und unserer Hausbank, der Sparkasse Starkenburg, für die reibungslose Abwicklung unserer Bankgeschäfte.

Wald-Michelbach, 31.07.2026

Baugenossenschaft Überwald eG
Der Vorstand



Dr. Weber



Steinmann



Knapp

Baugenossenschaft Überwald e.G. steuerbefreite Genossenschaft § 5 (1) Nr. 10 KStG, Wald-Michelbach

AKTIVA		PASSIVA			
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen					
I. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Bauten		2.184.400,25	2.184.400,25	579.775,00	480.720,00
2. Technische Anlagen und Maschinen		0,00	0,00	1.680,00	2.310,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		3.573,82	2.841,99		
		2.187.974,07	2.187.242,24	581.455,00	483.030,00
Summe Anlagevermögen		2.188.214,07	2.187.242,24	1.184.880,26	927.027,54
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. unfertige Leistungen		206.924,30	206.924,30		
2. andere Vorräte		40.309,59	40.309,59		
		247.233,89	247.233,89		
Summe Eigenkapital				1.800.091,16	1.590.749,73
B. Rückstellungen					
1. sonstige Rückstellungen				17.976,38	17.976,38
Übertrag		2.435.447,96	2.434.476,13	1.818.067,54	1.608.726,11

Bilanz zum 31.12.2025

Baugenossenschaft Überwald e.G. steuerbefreite Genossenschaft § 5 (1) Nr. 10 KStG, Wald-Michelbach

AKTIVA		PASSIVA		
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		2.435.447,96	2.434.476,13	Übertrag 1.818.067,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.573,82		26.455,17	771.639,89
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	284,04		284,04	6.563,05
3. sonstige Vermögensgegenstände	32.214,55		1.185,34	504.020,45
		90.072,41	27.924,55	1.282.223,39
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		573.374,47	456.626,25	
Summe Umlaufvermögen		910.680,77	731.784,69	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.396,09	1.396,09	
		3.100.290,93	2.920.423,02	3.100.290,93
				2.920.423,02

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Baugenossenschaft Überwald e.G. steuerbefreite Genossenschaft § 5 (1) Nr. 10 KStG, Wald-Michelbach

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		503.722,15	521.492,61
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		0,00	0,00
3. Gesamtleistung		503.722,15	521.492,61
4. Sonstige betriebliche Erträge		0,00	1.240,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00
6. Personalaufwand	5.217,00	5.217,00	17.117,04
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	54.386,75		0,00
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die üblichen Abschreibungen überschreiten	785,41		0,00
		55.172,16	0,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	8.912,60		2.197,35
b) Reparaturen und Instandhaltungen	219.387,15		287.137,45
c) Werbe- und Reisekosten	701,90		991,49
d) verschiedene betriebliche Kosten	13.189,01		183.847,82
e) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00		0,00
f) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	149.122,02		198.280,91
		391.312,69	304.759,38
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.913,04	10.675,33
10. Ergebnis nach Steuern		43.107,26	190.180,92
11. sonstige Steuern		9.343,80	9.481,40
12. Jahresüberschuss		33.763,46	180.699,52

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Überwald eG. ist unter der Nr. GnR 40110 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Darmstadt eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den gesetzlichen Vorschriften erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es bestanden im Geschäftsjahr keine Bilanzierungswahlrechte.

Das gesamte Sachanlagenvermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen beim Anlagevermögen wurden wie folgt vorgenommen: Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei Bezugsfertigkeit bis 1966 und von 80 Jahren bei Bezugsfertigkeit ab 1967. Bei dem 1988 erworbenen Objekt „Am Bahnhof 12“ wurde eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren zu Grunde gelegt.

Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und einem Abschreibungssatz von 20 %.

Die „Unfertigen Leistungen“ wurden zu Anschaffungskosten/Herstellungskosten bewertet. Sie beinhalten neben den Fremdkosten, auch eigene Leistungen (Hausmeister).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgte mit dem Erfüllungsbetrag.

C. Angaben zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens (Sachanlagen)

	Grundstücke mit Wohnbauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe Sachanlagen
	€	€	€
Buchwert 31.12.2025	2.184.400,25	3.573,82	2.187.974,07
Buchwert 31.12.2024	<u>2.184.400,25</u>	<u>2.841,99</u>	<u>2.187.242,24</u>

Unter „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind 17 Häuser mit 86 Wohneinheiten und 14 Garagen ausgewiesen.

Die „Unfertigen Leistungen“ betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, in denen neben Fremdkosten auch umlagefähige Eigenleistungen in geringem Umfang enthalten sind.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht vorhanden.

Unter „Guthaben bei Kreditinstituten“ ist der Stand des Girokontos bei der Sparkasse Starkenburg erfasst.

Die „Verbindlichkeiten“ haben sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	€ 319.092,80
Erlöse Mietnebenkosten	€ 180.394,67
Erlöse Stellplätze und Garagen	<u>€ 4.234,68</u>
	<u>€ 503.722,15</u>

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

Reparaturen und Instandhaltungen	€ 219.387,15
Sonstige Betriebskosten	<u>€ 171.925,54</u>
	<u>€ 391.312,69</u>

Der „Personalaufwand“ beinhaltet die Hausmeisterlöhne für 6 nebenamtlich tätige Hausmeister.

Bei den „sonstigen Steuern“ handelt es sich um die Grundsteuern.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme
Stand 01.01.2025	180	2255	37.800,00 €
Zugänge	18	475	3.780,00 €
Abgänge	10	26	2.100,00 €
Stand 31.12.2025	188	2704	39.480,00 €

Die Haftsummen am Ende des Jahresschlusses belaufen sich auf 39.480,00 € und haben sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 um 1.680,00 € erhöht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 94.290,00 € erhöht.

Vorstand:

	<u>bestellt bis</u>
Dr. Sascha Weber, Bürgermeister Vorsitzender des Vorstandes	31.03.2028
Peter Steinmann, Ruheständler Stellv. Vorsitzender des Vorstandes	12.06.2027
Markus Knapp, Verwaltungsfachwirt Geschäftsführendes Vorstandsmitglied	31.12.2029

Aufsichtsrat:

	<u>bestellt bis zur Entlastung</u>
Joachim Kunkel, Bürgermeister i.R. Vorsitzender	2025
Bruno Klemm, Filialdirektor i.R. Stellv. Vorsitzender	2026
Osman Mamaci, Arbeiter	2026
Georg Korfant, Betriebswirt	2025
Jelena Pabst, Steuerfachangestellte Prüfungsausschuss	2027
Hans Helfrich, Pensionär Prüfungsausschuss	2027

Gewinnverteilungsvorschlag:

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Dividende:

4,00 %	für steuerpflichtige Mitglieder	8.148,30 €
4,00 %	für steuerbefreite Anteilseigner	<u>10.659,60 €</u>
		<u>18.807,90 €</u>

Prüfungsverband:

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

Geschäftsstelle:

In der Gass 17
69483 Wald-Michelbach
Telefon: 06207/947134
E-Mail: baugenossenschaft@wald-michelbach.de

Wald-Michelbach, 31.07.2026

Baugenossenschaft Überwald eG
Der Vorstand



Dr. Weber



Steinmann



Knapp

Bericht des Aufsichtsrates

Im Jahr 2025 fanden folgende Sitzungen statt:

- Vorstand: 4
- Aufsichtsrat und Vorstand: 3
- Prüfungsausschuss: 1

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Die Aufgaben gemäß unserer Satzung wurden vom Aufsichtsrat wahrgenommen und ich möchte dem Aufsichtsrat für die geleistete Arbeit danken.

Über die wesentlichen Geschäftsgänge wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand unterrichtet.

Sanierung und Unterhaltung unserer Häuser ist und bleibt eine Daueraufgabe. Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten soll der Wohnungsbestand auf zeitgemäße Voraussetzungen gebracht werden.

Die Situation in Sachen Vermietung ist für uns als Genossenschaft erfreulich, zeigt aber auch, dass die Situation am Wohnungsmarkt schwierig ist.

Das Thema eines Neubaus beschäftigt Vorstand und Aufsichtsrat daher nach wie vor, allerdings ist eine finanziell sichere Basis hierfür eine unabdingbare Voraussetzung.

Der Prüfungsausschuss hat den Jahresabschluss 2025 geprüft und es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild in Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und die im Anhang erforderlichen Angaben erhält.

Auch für 2025 wird die Genossenschaft eine Dividende ausschütten.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverteilungsplan des Vorstandes an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zuzustimmen.

Die Organisation des Geschäftsbetriebes ist angemessen; dies hat der Prüfungsverband so bestätigt. Vorstand und Aufsichtsrat haben ihre Tätigkeit im Berichtszeitraum ordnungsgemäß ausgeübt.

Allerdings ist klar, dass wir im nächsten Jahr wieder in den vorgesehenen zeitlichen Rahmen kommen müssen, das ist auch das Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat.

Danken möchte ich unserem Geschäftsführer Markus Knapp und Allen, die ihn in seiner Arbeit unterstützen. Danken darf ich allen ehrenamtlichen Mitarbeitern für die im Jahr 2025 geleistete Arbeit und die insgesamt gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Unser Dank gilt der Gemeinde Wald-Michelbach, die unsere Arbeit in gewohnter Weise unterstützt und unseren Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ein Dank geht an unsere Hausbank, die Sparkasse Starkenburg, für die reibungslose Abwicklung unserer Bankgeschäfte.

Wald-Michelbach, im Juli 2026
Joachim Kunkel,
Vorsitzender des Aufsichtsrates