



Gemeinnützige
Wohnungsbau-Genossenschaft
Büdingen eG

**Thiergartenstraße 73
63654 Büdingen**

**BERICHT ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR
2025**

Überblick

Gemeinnützige Wohnungsbau-
Genossenschaft Büdingen eG
Thiergartenstraße 73
63654 Büdingen

Telefon: 015123339009
E-Mail: gewobau-buedingen@gmx.de

Gründungstag	11.03.1949
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Friedberg Nr. 384
Zahl der Mitglieder Am 31.12.2025	285
Höhe eines Geschäftsanteils	160,00 €
Anzahl der Geschäftsanteile	1.643
Höhe des Geschäftsguthabens am 31.12.2025	262.880,00 €
Höchstzahl der Anteile, mit deren sich ein Mitglied beteiligen kann	1.000
Verzinsung des Geschäftsguthabens vorgesehen	Nein
Nichtmitgliedergeschäfte vorgesehen	Ja, gem. § 2 Abs. 4 der Satzung
Geschäftsanteil	160,00 €
Nachschusspflicht begrenzt auf	160,00 €
Pflichtanteile	1
Eintrittsgeld	25,00 €

Wohnungsbestand Mietwohnungen am 31.12.2025	186
davon Büdingen	175
Altstadt	11
Gesamtwohnfläche	12.462 m ²

Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung 2025

Modernisierung	168.264,58 €
Instandhaltung	239.039,33 €
Gesamtaufwendungen 2025	407.303,81 €

Bauprogramm 2025
Neubauten

In 2025 gab es keine Neubautätigkeit

Modernisierung

Zukünftig werden auch weiterhin frei
werdende Wohnungen, soweit notwendig
saniert

Organe des Unternehmens

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Sie werden von der Mitgliederversammlung auf die Dauer von 3 Jahren gewählt. Ihre Amtszeit endet mit Schluss der Mitgliederversammlung, die über die Entlastung für das Zweite Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Hierbei wird das Geschäftsjahr, in dem gewählt wird, nicht mitgerechnet.

Alljährlich scheiden zwei Aufsichtsratsmitglieder turnusgemäß aus, die durch Neuwahl oder Wiederwahl zu ersetzen sind (§ 24 der Satzung).

Erster Stadtrat a.D. Manfred Hix	Vorsitzender ab 26.11.2014 und Schriftführer	2027
Gerd Wagner	Stellvertr. Vorsitzender	2026
Udo Hübner	Stellvertr. Schriftführer	2027
Erwin Berger		2028
Benjamin Harris		2026

Vorstand

Marion Wiegand	ab 01.01.2024
Roselinde Hensel	ab 01.01.2024

GESCHÄFTSVERLAUF

Hausbewirtschaftung

Wohnungsbestand

Im Jahr 2025 wurden 2 Wohnungssanierungen in der Thiergartenstraße 59, EG links und 1. OG links abgeschlossen. In der Thiergartenstraße 67b und In den Weiherwiesen 13 wurden 2 Wohnungen teilsaniert.

Durch Mieterwechsel standen im Geschäftsjahr 2025 zeitweise 4 Wohnungen für insgesamt 18 Monate leer. Die Erlösschmälerung betrug 5.990,00 €.

In 2025 liefen insgesamt 4 Grund- und 3 Teilsanierungen. Teilweise wurden die Arbeiten schon in Vorjahren begonnen oder schließen erst in Folgejahren ab. In 2025 betrug die Erlösschmälerung aus den Sanierungen insgesamt 12.998,59 €.

Vom Wohnungsbestand waren 47 öffentlich geförderte Sozialwohnungen und 139 frei finanzierte Genossenschaftswohnungen.

Bei den Wohnungswechseln wurden mit den Mietern Mietverträge nach den vorgeschriebenen Mustern des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft abgeschlossen.

Im Jahre 2025 fanden im Wohnungsbestand 11 Wohnungswechsel statt. In 2024 waren dies 15.

Vermietung

Die Vermietung des vorhandenen Wohnungsbestandes stellt nach wie vor keine größeren Probleme dar. Die Vermietung freigewordener Wohnungen erfolgt größtenteils gleich nach Ablauf der Kündigungsfrist.

In 2025 waren Mietrückstände von insgesamt 3.207,65 € zu verzeichnen.

Bei den öffentlich geförderten Wohnungen liegen die Nutzungsgebühren zwischen 4,00 € und 6,50 €, für freifinanzierte Wohnungen liegt die Nutzungsgebühr bei 4,90 €– 6,50 €. In den vorgenannten Beträgen sind die Betriebskosten nicht enthalten.

Damit das genossenschaftliche Wohnen gleichberechtigt am Markt in Wettbewerb treten kann, müssen geeignete Rahmenbedingungen und entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Alterssicherung der Mitglieder im genossenschaftlichen Wohnungsbestand gewinnt zunehmend an Priorität. Nicht nur hierbei hat sich der Vorstand die Aufgabe gestellt, die erforderlichen Investitionen für den mittel- und langfristigen Bereich sinnvoll und bedarfsorientiert einzusetzen, wobei ein gewisser Spielraum für gewisse unvorhersehbare Ereignisse belassen bleiben muss.

Zum 01.04.2025 wurde eine Mieterhöhung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt vorgenommen.

Modernisierung

Die in den zurückliegenden Jahren durchgeführten Maßnahmen garantieren für die Zukunft eine dauerhafte Vermietung des Wohnungsbestandes.

Am Ende einer langjährigen Phase dieser Investitionstätigkeiten sind für die Zukunft keine weiteren objektbezogenen Gesamtmodernisierungen vorgesehen.

Für die Zukunft werden wohnungsbezogene Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechseln angestrebt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt 407.303,81 € für die Instandhaltung, das heißt Material und Lohnkosten für Fremdfirmen, aufgewendet.

Neubautätigkeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine neuen Bauobjekte in Angriff genommen. Mittelfristig sind bis auf weiteres keine neuen Bauobjekte vorgesehen.

Verwaltung

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten Beraten und, soweit erforderlich, hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Dem Vorstand gehört neben dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied noch ein nebenamtliches Vorstandsmitglied an.

Der Aufsichtsrat besteht am 31.12.2025 aus insgesamt 5 Personen.

Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr und ist für die Zukunft jederzeit gegeben.

Wirtschaftsplan

Der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 weist als ordentliches Betriebsergebnis einen Überschuss in Höhe von 34.300,00 € aus.

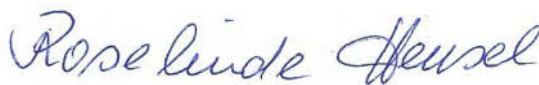
Gegenwärtig sind für die überschaubare Zukunft keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft bestandsgefährdend beeinflussen.

Ein mittelfristiges Risikopotential besteht in der Alterstruktur der Mitglieder und Mieter. Auf Sicht kann damit ein eventueller Eigenkapitalrückgang und Instandhaltungsstau verbunden sein.

Büdingen, den 29. Juli 2026
Der Vorstand



Marion Wiegand



Roselinde Hensel

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2025 wurde der Aufsichtsrat in 5 Sitzungen durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über die aktuelle Situation der Genossenschaft unterrichtet.

Es fanden im Geschäftsjahr 2 Prüfungen durch den Prüfungsausschuss statt. Diese ergaben keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat unter Einbeziehung des Prüfungsausschusses den Jahresabschluss sowie den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft.

Als Ergebnis der pflichtmäßigen Prüfung wird bestätigt, dass

- die Bücher ordnungsgemäß geführt werden,
- die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind
- und keine Einwendungen erhoben werden.

Der Aufsichtsrat billigt den vorgelegten Jahresabschluss 2024 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den

Jahresüberschuss von 41.731,18 €

in die Ergebnissrücklage zu überführen..

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und der Mitarbeiterin der Genossenschaft für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern dankt er für das entgegengebrachte Vertrauen.

Büdingen, den 29. Juli 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Manfred Hix