

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
LAGEBERICHT	
Gesamtwirtschaftliche Lage	2
Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft	2
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	4
Bestandsbewirtschaftung	5
Mietentwicklung	6
Umsatzerlöse	6
Tätigkeit der Organe	6
LAGE DES UNTERNEHMENS	
Vermögens- und Kapitalstruktur	7
Ertragslage	8
Finanzlage	9
Nachtragsbericht	10
Risikobericht	10
Prognosebericht	11
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	12
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2009	
Aktiva	14
Passiva	15
Gewinn- und Verlustrechnung	16
ANHANG	
Allgemeine Angaben	17
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
Angaben zur Bilanz	19
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	23
Sonstige Angaben	25
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	29
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	31

LAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

Nachdem noch im Jahr 2008 die Zeichen einer globalen Rezession für 2009 und weitere Zeit unübersehbar waren und die Weltkonjunktur nur schwach expandierte, scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem 2. Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin.

Insbesondere durch massive Interventionen der Notenbanken, der Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor konnte die Stabilisierung an den Finanzmärkten ermöglicht werden.

Die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen zeigt aber, dass solche Rezessionen zumeist nur langsam überwunden wurden. Sollten mit der wirtschaftlichen Erholung, wie erwartet, die Energiekosten steigen, wird sich das zwangsläufig bremsend auswirken.

Auch für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2010 mit einem Anstieg des Bundesinlandproduktes um 0,7 % zu rechnen, jedoch auch mit einem Anstieg der Verbraucherpreise und der Arbeitslosenquote.

Auch in Deutschland hat sich, wenn auch auf deutlich reduzierten Produktionsniveau, die Konjunktur im Jahr 2009 stabilisiert. Dies ist wesentlich auf die massiven, wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst 2008 zurückzuführen.

Ab dem 2. Quartal 2009 stieg das Bruttoinlandsprodukt leicht, maßgeblich durch Impulse der privaten Konsumnachfrage. Gestützt wurde diese Entwicklung durch eine relativ stabile Lage auf dem Arbeitsmarkt. Aktuell wird jedoch nicht mit einem nachhaltigen Aufschwung gerechnet. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen und Überkapazitäten könnten eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus in 2010 bewirken. Die Arbeitslosenquote lag mit 7,8 % im Dezember 2009 um 0,4 % über der des Vorjahreszeitraumes. Auch die Zahl der Erwerbstätigen entwickelte sich negativ und sank im gleichen Zeitraum um 0,3 %.

Nach 2008 waren auch im Jahr 2009 erhebliche Senkungen des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt zu verzeichnen. Wegen des sehr guten Ratings der Wohnungsunternehmen durch die Kreditinstitute ist dieses für 2010 ähnlich anzunehmen, zumal höhere Ausfallwahrscheinlichkeiten in unserer Branche nicht zu erwarten sind.

Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft

Gemäß vorläufiger Berechnungen des Hauptverbandes der deutschen Bauwirtschaft gingen die Umsätze im Bauhauptgewerbe in 2009 gegenüber 2008 um 4,7 %, im Wohnungsbau um 5,1 % und im Wirtschaftsbau sogar um 12,1 % zurück. Lediglich im öffentlichen Bau wurde ein Zuwachs von 5,4 % erreicht. Dies bedeutet eine verstärkte Fortführung der negativen Tendenz aus 2008. Für 2010 wird bestenfalls mit einer Stagnation oder einem nur geringen Umsatzwachstum gerechnet.

Nach 2008 sank auch im Vergleichszeitraum von Januar bis Oktober 2009 die Zahl der Baugenehmigungen, einschließlich der Bestandsmaßnahmen, um 1,8 %. Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen entspricht in etwa der des Vorjahreszeitraumes. Nachdem die Bestandsinvestitionen in den vergangenen 3 Jahren kontinuierlich wuchsen, waren diese erstmals wieder rückläufig. Gleichwohl übersteigen die Maßnahmen am Gebäudebestand deutlich die Relevanz des Wohnungsneubaues. Rund $\frac{3}{4}$ der Bauinvestitionen fließen in bestehende Wohngebäude. Der Wohnungsbau ist insgesamt weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.

Mittelfristig werden nach Berechnungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) in Deutschland bis zum Jahre 2020 noch ca. 3 Millionen Neubauwohnungen benötigt.

Die Einwohnerzahl von Offenbach am Main ist mit rund 118.000 Menschen seit dem Jahre 1996 jedoch nahezu identisch. Wir gehen davon aus, dass sich dies absehbar nicht wesentlich ändern wird.

Deshalb ist kurz- und mittelfristig die Notwendigkeit von Wohnungsneubauten durch die Genossenschaft nicht zwingend, wohl aber die punktuelle Anpassung von Bestandswohnungen für Behinderte und ältere Menschen.

Hier werden bereits seit geraumer Zeit, in frei gewordenen Wohnungen in Erdgeschosslagen, je nach Bedarf, Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen entsprechend angepasst. Auch die Rollstuhlgeeignete Zugänglichkeit und Nutzbarkeit dieser Wohnungen ist in bestimmten Quartieren, wenn auch zu höheren Herstellungskosten, so doch realisierbar.

Somit ist die Genossenschaft in der Lage, auch kurzfristig, auf mögliche Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage zu reagieren.

Die derzeitige Angebots- und Nachfragesituation für Wohnungen unserer Genossenschaft ist geprägt von einem starken Nachfrageüberhang, auch aufgrund zunehmender Haushaltsverkleinerungen.

Da gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) der Einbau von Rauchwarnmeldern in alle Wohnungen bis zum 31.12.2014 zu erfolgen hat, wurde mit den Installationen bereits begonnen. Ab 2010 werden diese Einbauten forciert, um dieser Verpflichtung rechtzeitig nachkommen zu können. Dies beinhaltet finanzielle Belastungen für Mieter und auch für die Genossenschaft.

Gemäß dem Gesetz zur Einführung der europäischen Genossenschaft und zur Änderung des Genossenschaftsgesetzes wurde die neue Satzung in der Mitgliederversammlung am 30.06.2009 beschlossen. Nach erfolgter Eintragung in das Genossenschaftsregister am 12.04.2010 wird diese an alle Mitglieder versandt.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Neubautätigkeiten fanden in 2009 nicht statt.

Bei Mieterwechseln werden ältere, freifinanzierte Wohnungen durch Einzelmodernisierung auf den heute üblichen Standard gebracht. Dabei werden Gasetagenheizungen eingebaut, Bäder geschaffen bzw. modernisiert, teilweise Grundrisse verändert sowie Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen im Bedarfsfall erneuert, neue Fußböden mit Trittschallisolierung, und neue Türen eingebracht. Da bei diesen Maßnahmen über den ursprünglichen Zustand hinausgehende, wesentliche Verbesserungen der Wohnungen vorgenommen werden, sind die entstehenden Kosten als Herstellungskosten zu aktivieren. Die Kosten für 22 Wohnungen betragen im Berichtsjahr rund 621.000 EUR. Seit 1993 wurden so 492 Wohnungen fertig gestellt. Für das Jahr 2010 sind 1.225.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 35 Wohnungen eingeplant.

In 12 weiteren Wohnungen wurden rund 290.000 EUR für Wertverbesserungen investiert.

Schwerpunkt unserer Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2009 war wiederum, Bestandsobjekte in deren Wohnwert zu erhalten und zu verbessern. Neben einer Vielzahl von kleineren Instandhaltungen wurden folgende, größere Instandhaltungen durchgeführt:

- In der Goethestraße 31 und Taunusstraße 32 wurde hofseitig ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, die Balkone saniert und neue Balkongeländer montiert. Die Restarbeiten erfolgen in 2010. Somit ist dann auch diese energetische Modernisierung abgeschlossen.
- In der Ottersfuhrstraße 19 – 23 und Markwaldstraße 18 wurden Teilbereiche der Fassaden saniert sowie in einer Vielzahl von Wohnungen Fenster und Balkontüren ausgetauscht. Ferner wurden 2 Personenaufzüge technisch den zukünftigen Standards angepasst.
- In der Ottersfuhrstraße 26 wurden Teilbereiche der Dächer saniert. Restarbeiten erfolgen in 2010.
- In der Lilistraße 47 wurde hofseitig ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, die Balkone saniert und neue Balkongeländer montiert.
- In Dachgeschossen der Häuser in der Sprendlinger Landstraße 122 – 132 d wurden bei Mieterwechseln die Gauben saniert
- Aufwändige Instandsetzungsarbeiten wurden in zahlreichen anderen Quartieren durchgeführt.

Außerdem renovierten die Mitarbeiter unseres Regiebetriebes Treppenhäuser in der Friedensstraße 91, im Landgrafenring 51, sowie in der Taunusstraße 32.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2009 insgesamt 2.571.000 EUR (Vorjahr: 2.713.000 EUR). Hierin sind 421.000 EUR (Vorjahr: 430.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes und Architektenleistungen enthalten.

Für die kommenden 5 Jahre sind weiterhin Ausgaben von ca. 2,6 Millionen Euro jährlich in diesem Bereich vorgesehen.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2009 besitzt die Genossenschaft 1.937 Wohnungen, 16 gewerbliche Einheiten, 300 Garagen, Carports und Stellplätze, 14 eigengenutzte Einheiten sowie ein vermietetes Einfamilienhaus.

456 Wohnungen sind am 31.12.2009 öffentlich gefördert (= 23,5 %).

2009 fanden 164 Mieterwechsel statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 8,47 % (Vorjahr 180 = 9,3 %).

<u>Gründe für die Wohnungswechsel</u>		davon innerhalb der Genossenschaft
Bezug einer größeren Wohnung	29	9
Umzug aus Alters- oder Gesundheitsgründen	27	4
Wohnungsaufgabe durch Sterbefall	16	
Umzug wegen Heirat oder Trennung	16	
Bezug einer besser ausgestatteten Wohnung	10	6
Bezug einer preiswerteren Wohnung	10	
Bezug einer kleineren Wohnung	9	3
Umzug wegen Arbeitsplatzwechsel	8	
Bezug von Eigentum	8	
Kündigung durch die Genossenschaft	7	
Bezug einer ruhigeren Wohnung	4	
Bezug einer verkehrsgünstigeren Wohnung	1	
Ohne Angabe von Gründen	19	
	164	22
	=====	=====

Nicht alle freigewordenen Wohnungen konnten in kurzen Zeiträumen weitervermietet werden. Dies ist Quartiers unabhängig und trotz eines deutlichen Nachfrageüberhanges weiterhin insbesondere auf geringe Einkommen der Wohnungsbewerber zurückzuführen.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 5,38 EUR im Dezember 2008 auf 5,45 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2009.

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte in 2009 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 10.266,6 TEUR (Vorjahr: 10.083,0 TEUR); davon entfallen 7.586,0 TEUR auf Sollmieten (Vorjahr: 7.453,0 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten aus Gewerbeobjekten und Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 282.200 EUR (Vorjahr: 286.900 EUR).

Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2009 fanden 24 Sitzungen des Vorstandes und 7 gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Sachverhalte wurden hierbei besprochen und beschlossen.

Satzungsgemäß scheiden im Jahre 2010 der derzeitige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Günter Stier und Herr Klaus-Dieter Ruh aus dem Aufsichtsrat aus. Über die mögliche Wiederwahl von Herrn Stier und Herrn Ruh sowie weitere mögliche Veränderungen in der Zusammensetzung des Aufsichtsrates entscheidet die Mitgliederversammlung. Die im Berichtsjahr ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Frau Gertrud Marx und Herr Jürgen Amberger wurden von der Mitgliederversammlung am 30.06.2009 erneut für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Aus der Bilanz ergibt sich folgende Vermögensgliederung:

	2009		2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	56.956,1	92,86%	57.780,6	93,36%
Umlaufvermögen	4.329,5	7,06%	4.048,6	6,54%
Rechnungsabgrenzungsposten	48,4	0,08%	63,8	0,10%
Gesamtvermögen	<u>61.334,0</u>	<u>100,00%</u>	<u>61.893,0</u>	<u>100,00%</u>
Fremdmittel	<u>43.205,8</u>		<u>44.193,0</u>	
Reinvermögen am Jahresende	18.128,3		17.700,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>17.700,0</u>		<u>17.558,6</u>	
Vermögenszuwachs	<u>428,3</u> =	<u>2,42%</u>	<u>141,4</u> =	<u>0,81%</u>

Kapitalstruktur	2009		2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	3.816,7	6,22%	3.724,4	6,02%
Gesetzliche Rücklage	1.797,1	2,93%	1.749,9	2,83%
Andere Rücklagen	12.374,3	20,18%	12.090,4	19,53%
Bilanzgewinn	140,1	0,23%	135,3	0,22%
Eigenkapital	<u>18.128,2</u>	<u>29,56%</u>	<u>17.700,0</u>	<u>28,60%</u>
Steuerrückstellung	124,6	0,20%	181,1	0,29%
Sonstige Rückstellungen	244,3	0,40%	133,4	0,22%
Verbindlichkeiten				
aus Dauerfinanzierung	39.054,3	63,67%	39.801,8	64,31%
Andere Verbindlichkeiten	3.688,4	6,01%	3.984,1	6,44%
Rechnungsabgrenzungsposten	94,2	0,15%	92,6	0,15%
	<u>61.334,0</u>	<u>100,00%</u>	<u>61.893,0</u>	<u>100,00%</u>

Der Eigenkapital-Reinvermögenszuwachs von TEUR 428,2 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 92,3) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 471,3) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 135,3).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 31,83 %.

Ertragslage

	2 0 0 9	2 0 0 8 TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 521,8	+ 252,3
Kapitaldisposition	+ 8,9	+ 12,9
sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 7,3	+ 6,8
Mitgliederverwaltung	<u>- 23,7</u>	<u>- 22,8</u>
Ordentliches Ergebnis	+ 514,3	+ 249,2
Außerordentliche Rechnung	<u>+ 20,3</u>	<u>+ 28,6</u>
Ergebnis vor Steuern	+ 534,6	+ 277,8
Steuern vom Einkommen	<u>- 63,4</u>	<u>- 61,2</u>
Jahresüberschuss	+ 471,2	+ 216,6
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>- 331,1</u>	<u>- 81,3</u>
BILANZGEWINN	140,1 =====	135,3 =====

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung, wobei hier als Hauptfaktoren die Mieterlöse auf der Einnahmenseite sowie die weiterhin hohen Instandhaltungskosten auf der Ausgabenseite die bestimmenden Faktoren sind.

Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Quellen des Mittelzuflusses und die Bereiche der Mittelverwendung auf und verdeutlicht somit die Finanzlage der Genossenschaft.

	2 0 0 9	2 0 0 8
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	+ 471,3	+ 216,6
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+ 1.522,7	+ 1.581,8
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	+ 54,3	- 271,8
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 0,1	- 1,7
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 120,3	- 161,8
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>- 262,2</u>	<u>- 176,4</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 1.665,9	+ 1.186,7
planmäßige Tilgungen aus den Objektfinanzierungsmitteln	<u>- 1.220,4</u>	<u>- 1.265,8</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	+ 445,5	- 79,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 4,5	+18,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	<u>- 702,8</u>	<u>- 2.828,8</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 698,3	- 2.810,4
Zunahme von Geschäftsguthaben	+ 92,3	+ 59,7
Auszahlungen von Dividenden	- 135,3	- 134,8
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	+ 441,0	+ 2.729,0
Außerplanmäßige Tilgungen	<u>0,0</u>	<u>- 2,8</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+ 398,0	+ 2.651,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+ 145,2	- 238,4
Finanzmittelbestand am 01.01.	<u>+ 474,1</u>	<u>+ 712,5</u>
Finanzmittelbestand am 31.12.	+ 619,3	+ 474,1
	=====	=====

Die Berechnungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben, unter Beachtung erkennbarer Einflüsse nach dem 31.12.2009, eine angemessene, zufrieden stellende Finanzreserve zum 31.12.2010. Dies wird nach jetzigem Stand auch künftig gegeben sein.

Als zusätzliche Finanzreserve stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite in Höhe von 1.192.000 EUR zur Verfügung, die nicht in Anspruch genommen wurden.

Die Genossenschaft konnte jederzeit fristgerecht ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

Risikobericht

Zur frühzeitigen Erkennung von Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, ist für die Unternehmensplanung ein umfassendes Kontroll- und Risikomanagement eingerichtet.

Nach Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes Hessen ist in Offenbach am Main bis 2025 mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Davon ausgehend ist ein Anstieg von Wohnungsleerständen und Erlösschmälerungen nicht anzunehmen.

Unverändert könnte die Vermietung von Wohnungen wegen der möglichen, zusätzlichen Lärmentwicklung durch den Ausbau des Frankfurter Flughafens belastet werden. Um gegen die Ausbaugenehmigung vorzugehen, klagt die Genossenschaft weiterhin, im Verbund mit anderen Wohnungsunternehmen und Institutionen aus Offenbach, gegen den geplanten Ausbau und die vorgesehenen Nachtflugzeiten.

Risseschäden durch Baugrundsetzungen in verschiedenen Objekten müssen nach Vorliegen von gutachterlichen Stellungnahmen aufwändig beseitigt werden. Hierbei bleibt abzuwarten, welche Maßnahmen jeweils notwendig werden. Für das Jahr 2010 sind für diese anstehenden Investitionen rd. 150.000 € im Instandhaltungsplan eingestellt.

Zukünftig vorzunehmende Fassaden- und Dachdämmungen werden beim Stand der jetzigen Rechtslage nicht wirtschaftlich für die Genossenschaft sein. Hier befindet sich unser Verband (VdW u. GdW) seit geraumer Zeit in Gesprächen mit den zuständigen Behörden. Zumindest das durch diese Investition zu gewinnende Einsparpotenzial für z. B. Raumerwärmung müsste, in Bezug auf eine Mietanpassung, in einem fairen Verhältnis berücksichtigt werden. Darüber hinaus regeln ohnehin der Mietenspiegel und die Marktverhältnisse den erzielbaren Mietpreis.

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus der Gewerberaumvermietung. Es wird immer schwieriger, zu kostendeckenden Mieten, Nachmieter zu finden und diese langfristig vertraglich zu binden.

Bei einem Darlehen mit einem Zinssatz von 5,32 % und Zinsbindungsauslauf zum 30.06.2011, wurde in 2008 ein Forwarddarlehen zum 01.07.2011 mit einem Zinssatz von 5,22 % abgeschlossen.

Prognosebericht

Unabhängig von der Miethöhe sind die ständig steigenden, von der Genossenschaft nicht zu beeinflussenden, Nebenkosten problematisch. Dies insbesondere für Mieter, die geringe Einkommen oder Transferleistungen beziehen. Die Zahl der Menschen, die eine modern ausgestattete Wohnung aus ihrem Einkommen nicht bezahlen können, steigt weiterhin. Verstärkt wird dies jeweils durch Kostensteigerungen z. B. für Heizenergie und Versicherungen. Es wird wichtig bleiben die zu gewährenden Transferleistungen, stets kurzfristig, diesen Entwicklungen anzupassen.

Die Nachfragesituation nach Mietwohnungen war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Nachfrageüberhang geprägt. Dies wird so auch für die kommenden Jahre erwartet.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2009	2008
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	29,56	28,60
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	in %	2,60	1,22
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	in %	2,95	2,52
Anlagendeckungsgrad I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	in %	31,83	30,63
langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital}}$	in %	208,79	217,73
langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	61,71	62,27
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$	Faktor	1,59	1,42
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	$\frac{\text{Jahressollmiete WE} : 12}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$	in EUR/m ²	5,43	5,29
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE}}{\text{Jahressollmiete WE}}$	in %	2,30	3,02
%-Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Jahressollmiete WE} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	in %	0,46	0,45
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	8,46	9,29
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	2,17	2,37
Betriebskosten je m ² /Monat (einschl. BAB-Kosten)	$\frac{\text{Betriebskosten (einschl. Grundsteuern)} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	2,13	2,11
davon Heizkosten/Warmwasser je m ² /Monat (HK/Ges.m ²)		in EUR/m ²	0,66	0,70
Instandhaltungskosten je m ² /Monat	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	1,56	1,96
Investitionen im Bestand je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträglich HK}}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	24,32	47,58
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}}$	in %	3,16	3,09
Zinsdeckung	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	18,16	18,57
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	34,71	36,11
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	Faktor	7,71	7,99

JAHRESABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2009

**Baugenossenschaft Odenwaldring eG
Offenbach am Main**

B I L A N Z zum 31. Dezember 2009

31.12.2008

A K T I V A

EUR

EUR

EUR

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

0,51

0,51

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche

Rechte mit Wohnbauten

55.032.440,31

55.818.961,01

Grundstücke und grundstücksgleiche

Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten

1.802.112,56

1.863.867,38

Grundstücke ohne Bauten

6.367,65

6.367,65

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

1.065,52

1.065,52

Maschinen

1,02

1,02

Betriebs- und Geschäftsausstattung

114.087,52

90.303,99

56.956.074,58

57.780.566,57

Anlagevermögen insgesamt

56.956.075,09

57.780.567,08

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

2.749.656,58

2.727.610,79

Andere Vorräte

11.017,99

10.306,26

2.760.674,57

2.737.917,05

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

46.838,78

45.058,38

Sonstige Vermögensgegenstände

47.875,34

74.841,39

94.714,12

119.899,77

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

619.327,57

474.137,51

Bausparguthaben

854.798,08

716.661,36

1.474.125,65

1.190.798,87

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

48.399,37

62.380,77

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

0,00

1.454,13

48.399,37

63.834,90

61.333.988,80

61.893.017,67

			31.12.2008
PASSIVA	EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	202.935,73		221.682,42
- der verbleibender Mitglieder	3.610.000,56		3.500.783,64
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.756,16</u>		<u>1.899,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 5.859,64 (Vorjahr = 6.057,40 €)		3.816.692,45	3.724.365,06
		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.797.100,00		1.749.900,00
Bauerneuerungsrücklage	5.727.787,24		5.443.857,08
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.646.500,00</u>		<u>6.646.500,00</u>
		14.171.387,24	13.840.257,08
		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	471.306,46		216.610,77
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-331.130,16</u>		<u>-81.274,70</u>
		140.176,30	135.336,07
	
Eigenkapital insgesamt		18.128.255,99	17.699.958,21
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	124.570,00		181.093,00
Sonstige Rückstellungen	<u>244.290,53</u>		<u>133.454,90</u>
		368.860,53	314.547,90
		
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.271.624,35		34.956.913,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.782.665,92		4.844.853,11
Erhaltene Anzahlungen	2.988.355,83		3.115.264,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.278,73		74.004,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	620.478,79		749.059,32
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>41.288,37</u>		<u>45.814,82</u>
- davon aus Steuern € 3.795,36 (Vorjahr: € 4.413,37)		42.742.691,99	43.785.909,80
	
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		94.180,29	92.601,76
	
		<u>61.333.988,80</u>	<u>61.893.017,67</u>

GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009

	EUR	EUR	2008 EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		10.266.614,99	10.082.993,80
Erhöhung / Verminderung(-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		19.845,79	44.233,97
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.236,31	79.258,84
Sonstige betriebliche Erträge		62.929,30	84.210,41
		<u>10.368.626,39</u>	<u>10.290.697,02</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.993.385,78	5.099.057,13
		<u>5.375.240,61</u>	<u>5.191.639,89</u>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	993.836,47		1.026.186,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 48.724,49; Vorjahr € 47.856,91)	<u>244.403,34</u>		<u>246.996,34</u>
		1.238.239,81	1.273.182,88
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.522.699,54	1.581.847,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		499.947,29	484.794,51
		<u>2.114.353,97</u>	<u>1.851.814,67</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.987,95	12.929,65
		<u>2.123.341,92</u>	<u>1.864.744,32</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.352.437,47	1.354.607,00
		<u>770.904,45</u>	<u>510.137,32</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		770.904,45	510.137,32
	
Steuern vom Einkommen	63.379,00		61.191,00
Sonstige Steuern	<u>236.218,99</u>		<u>232.335,55</u>
		299.597,99	293.526,55
		<u>471.306,46</u>	<u>216.610,77</u>
Jahresüberschuss		471.306,46	216.610,77
Einstellung in Ergebnismrücklagen		331.130,16	81.274,70
		<u>140.176,30</u>	<u>135.336,07</u>
Bilanzgewinn		<u>140.176,30</u>	<u>135.336,07</u>

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem vorgeschriebenen Formblatt erstellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

- Geldbeschaffungskosten
- Rückstellungen für Bauinstandhaltung
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung / Nachholung innerhalb des 4. – 12. Monats

Keine Bilanzierung erfolgte lediglich bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und sind bis auf einen Erinnerungswert von 0,51 EUR vollständig abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten, in denen auch die verrechneten Verwaltungsleistungen enthalten sind, wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren und für Garagen- und Carportanlagen von 33 Jahren.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,69 % bis 33,33 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 149 Euro wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwar 150 Euro, aber nicht 1.000 Euro überstiegen haben, wurden je Wirtschaftsjahr in einen Sammelposten aufgenommen, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig mit jeweils $1/5$ abzuschreiben ist

Die unfertigen Leistungen wurden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht eine Pauschalwertberichtigung für Forderungen aus der Vermietung.

Da das steuerrechtliche Anrechnungsverfahren im Jahr 2003 aufgehoben wurde und das neutrale Vermögen aufgebraucht ist, musste eine Rückstellung für zu zahlende Körperschaftsteuer gebildet werden, die $3/7$ der Gewinnausschüttung zuzüglich Solidaritätszuschlag beträgt.

Sonstige passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind zu Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

C. Angaben zur Bilanz

AKTIVA

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachstehenden Anlagespiegel dargestellt.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert)	Zugänge	Abgänge (ursprüngl. Werte)	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2009	Buchwert des Vorjahres 31.12.2008	Abschreibungen im Geschäfts- Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	32.150,61	0,00	0,00	0,00	32.150,10	0,51	0,51	0,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.958.037,48	647.066,52	0,00	0,00	27.572.663,69	55.032.440,31	55.818.961,01	1.433.587,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.145.410,04	208,66	0,00	0,00	1.343.506,14	1.802.112,56	1.863.867,38	61.963,48
3. Grundstücke ohne Bauten	6.367,65	0,00	0,00	0,00	0,00	6.367,65	6.367,65	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.065,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.065,52	1.065,52	0,00
5. Maschinen	2.032,39	0,00	0,00	0,00	2.031,37	1,02	1,02	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.623,93	55.517,37	30.077,98	0,00	210.975,80	114.087,52	90.303,99	27.148,84
	85.412.537,01	702.792,55	30.077,98	0,00	29.129.177,00	56.956.074,58	57.780.566,57	1.522.699,54
	85.444.687,62	702.792,55	30.077,98	0,00	29.161.327,10	56.956.075,09	57.780.567,08	1.522.699,54

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anwenderprogramme der AAREON AG. Der Datenverarbeitungsvertrag zur Nutzung der GES-Module läuft bis zum 31.12.2011.

Der Wert der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten setzt sich aus Grundstücks- und Erschließungskosten und Baukosten einschließlich Nebenkosten zusammen.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden 2 Ladenzentren, mehrere Garagen- und Carportanlagen sowie Kfz-Einstellplätze ausgewiesen.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung stehen dem Zugang von EUR 55.517,37, Abgänge von EUR 30.077,98 für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit EUR 2.749.656,58 und bei den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2009 EUR	2009 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	46.838,78	,-	7.677,68
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>47.875,34</u>	<u>-,-</u>	<u>-,-</u>
	<u>94.714,12</u>	<u>-,-</u>	<u>7.677,68</u>

Die flüssigen Mittel setzen sich zusammen aus dem Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten sowie aus Bausparverträgen.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten haben sich durch Abschreibungen in Höhe von EUR 13.981,40 auf EUR 48.399,37 verringert. Die Höhe der Abschreibungen richtet sich nach der Laufzeit der Zinsfestschreibungen.

PASSIVA
Rücklagenspiegel

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauer- neuerungs- rücklage EUR	Andere Ergebnis- rücklagen EUR
Stand 01.01.2009	1.749.900,00	5.443.857,08	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	47.200,00	283.930,16	-,--
Vorjahr	<u>(21.700,00</u>	<u>59.574,70</u>	<u>-,--)</u>
Stand 31.12.2009	<u>1.797.100,00</u>	<u>5.727.787,24</u>	<u>6.646.500,00</u>

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von EUR 124.570,00 beinhaltet die zu zahlenden Körperschaftsteuern zuzüglich der Solidaritätszuschläge für die Jahre 2008 (61.191,00 EUR) und 2009 (63.379,00 EUR).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

– Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr – innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	EUR	107.000,00
– Prüfungskosten	EUR	25.000,00
– Steuerberatungskosten	EUR	12.000,00
– Berufsgenossenschaft	EUR	7.000,00
– Arbeitnehmerjubiläen	EUR	29.104,24
– interne Jahresabschlusskosten	EUR	35.000,00
– Resturlaub	EUR	15.521,35
– Planfeststellungsverfahren (Flughafen Frankfurt)	<u>EUR</u>	<u>13.664,94</u>
	<u>EUR</u>	<u>244.290,53</u>

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	insgesamt		Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
	EUR	Unter	1 Jahr	1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre	EUR		
		Lfd. Jahr	Vorjahr	EUR	EUR		EUR	
gegenüber Kreditinstituten	34.271.624,35	1.163.455,35	1.262.424,77	4.189.821,84	28.918.347,16	34.271.624,35	Grundpfandrecht	
gegenüber anderen Kreditgebern	4.782.665,92	91.366,06	74.898,57	315.155,26	4.376.144,60	4.782.665,92	Grundpfandrecht	
erhaltene Anzahlungen	2.988.355,83	2.988.355,83	3.115.264,88					
aus Vermietung	38.278,73	38.278,73	74.004,57					
aus Lieferungen und Leistungen	620.478,79	570.780,08	675.192,58	49.698,71				
Sonstige	41.288,37	41.288,37	45.814,82					
insgesamt	42.742.691,99	4.893.524,42	5.247.600,19	4.554.675,81	33.294.491,76	39.054.290,27		

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausempfangene Mieten, Gebühren und Umlagen.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind, soweit vorhanden, in den nachfolgenden Positionen benannt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich nach Abzug der Erlösschmälerungen wie folgt zusammen:

– Sollmieten	EUR	7.371.441,58
– Gebühren und Umlagen	EUR	2.875.681,93
– Annuitätsbeihilfen und Aufwendungszuschüssen	EUR	<u>19.491,48</u>
	EUR	<u>10.266.614,99</u>

Die Veränderung des Bestandes bei unfertigen Leistungen ergibt sich wie folgt:

– Bestandserhöhungen	EUR	2.858.643,49
– Bestandsminderungen	EUR	<u>2.838.797,70</u>
Erhöhung bzw. Verminderung (-)	EUR	<u>19.845,79</u>

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betreffen die aktivierten Verwaltungsleistungen für die Modernisierungstätigkeit.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit insgesamt 62.929,30 EUR sind enthalten:

– Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	766,96
– Erbbauzinsen	EUR	9.187,80
– ordentliche Erträge aus Provisionen, Gestattungsgebühren, Versicherungsentschädigungen	EUR	33.121,47
– Erträge aus Eintrittsgeldern und verrechneten Geschäftsguthaben	EUR	8.796,72
– Erträge aus früheren Jahren	EUR	4.263,32
– sonstige Erträge	EUR	<u>6.793,03</u>
	EUR	<u>62.929,30</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen:

– Betriebskosten	EUR	2.711.829,66
– Instandhaltungskosten	EUR	2.149.589,72
– Erbbauzinsen	EUR	<u>131.966,40</u>
	EUR	<u>4.993.385,78</u>

Im Personalaufwand mit EUR 1.238.239,81 sind auch die Lohnkosten des Regiebetriebes sowie die Vergütungen für Hauswarte und geringfügig Beschäftigte enthalten.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen setzen sich zusammen aus

Abschreibungen auf:

– Wohn- und Geschäftsbauten	EUR	1.495.550,70
– Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten	EUR	<u>27.148,84</u>
	EUR	<u>1.522.699,54</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind enthalten:

– sächliche Verwaltungsaufwendungen	EUR	288.068,58
– Abschreibungen auf Forderungen (davon außerordentlich 5.417,32 EUR)	EUR	31.915,64
– Spenden	EUR	4.992,00
– Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	EUR	131,22
– Aufwendungen aus Contractingverträgen	EUR	167.472,23
– Aufwendungen für frühere Jahre	EUR	1.842,70
– sonstige außerordentliche Aufwendungen	EUR	<u>5.524,92</u>
	EUR	<u>499.947,29</u>

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von EUR 8.987,95 erzielt.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit EUR 1.352.437,47 betreffen im wesentlichen Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte sowie die Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten.

Die Steuern vom Einkommen beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag für das Jahr 2009 mit EUR 63.379,00.

Die sonstigen Steuern betreffen:

– Grundsteuern	EUR	234.422,73
– Kraftfahrzeugsteuern	EUR	<u>1.796,26</u>
	EUR	<u>236.218,99</u>

E. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen (jeweils Jahresbeträge):

1. aus Leasingverträgen für

	EUR	Vorjahr EUR	
EDV-Anlage	18.621,12	18.621,12	bis zum 30.06.2010
Kopiergerät	1.927,91	1.819,32	bis zum 31.12.2010
Faxgerät	357,00	357,00	bis zum 31.01.2011

2. aus Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting) für die Objekte

	2009 EUR	Vorjahr EUR	
Kahlweg 4, 4a, 4b	8.712,26	8.692,26	bis zum 31.12.2016
Brunnenweg 49/51	5.477,26	5.464,67	bis zum 05.03.2017
Saaleweg 5/7	8.858,35	8.838,00	bis zum 27.11.2017
Brunnenweg 53/55	6.395,42	6.380,73	bis zum 27.11.2017
Kahlweg 6/8	5.136,43	5.124,65	bis zum 31.03.2018
Saaleweg 1/3	6.297,40	6.282,93	bis zum 31.10.2019
Markwaldstraße18/ Ottersfuhrstraße 19-23	18.869,54	18.871,26	bis zum 31.10.2019
Ottersfuhrstraße 22-26	4.207,70	4.231,06	bis zum 31.10.2019
Ludwigstraße 39	2.300,37	2.400,52	bis zum 31.10.2019
Speyerstraße 26	3.233,72	3.267,72	bis zum 31.10.2019
Konrad-Adenauer-Str. 12	10.005,71	10.144,65	bis zum 20.12.2020
Sprendl. Landstr. 122 - 136	10.988,17	10.932,83	bis zum 31.05.2021
Mödlingstraße 21	7.789,45	7.750,35	bis zum 31.05.2021
Brunnenweg 39/41	3.017,53	3.009,79	bis zum 15.02.2022
Aschaffweg 15	2.972,79	2.973,23	bis zum 22.02.2022
Aschaffweg 14/16	3.131,17	3.131,63	bis zum 27.02.2022
Elsawaweg 5/7	4.072,42	4.072,99	bis zum 18.03.2022
Elsawaweg 26/28	4.401,35	4.401,98	bis zum 25.03.2022
Wilhelm-Schramm-Str. 18	3.786,36	3.786,93	bis zum 03.04.2022
Saaleweg 8	1.715,06	1.706,04	bis zum 09.04.2022
Brunnenweg 47/Kahlweg 2	3.623,26	3.585,45	bis zum 31.12.2022
Kahlweg 5	5.172,48	2.999,04	bis zum 31.05.2023
von-Behring-Straße 77 + 79	3.460,57	923,24	bis zum 20.10.2023
Steinheimer Straße 32a – 36c	23.363,88		bis zum 31.12.2023

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene, Verpflichtungen:

- a) aus zwei Annuitätshilfedarlehen der Stadt Offenbach, für die von der Bilanzierungshilfe nach § 88 Abs. 3 II. WoBauG Gebrauch gemacht wurde:

	Darlehensbetrag nominal EUR	Barwert per 31.12.2009 EUR	Tilgungs- satz	Tilgungs- beginn
Ottersfuhrstr./Markwaldstr.	333.183,66	261.665,96	1 %	1996
Konrad-Adenauer-Str.	<u>590.542,12</u>	<u>518.523,22</u>	1 %	2012
	923.725,78	780.189,18		
	=====	=====		

Im Geschäftsjahr war durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	3
Technische Mitarbeiter	1	
Raumpflegerin		1
Hauswarte und Mitarbeiter im Regiebetrieb	<u>8</u>	<u>6</u>
	15	10

Mitgliederbewegung 2009

Mitgliederstand am 01.01.2009	2.576 Mitglieder mit	8.795 Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2009	199 Mitglieder mit	199 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		664 Anteile
	<hr/>	
	2.775 Mitglieder mit	9.658 Anteilen
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	185 Mitglieder mit	614 Anteilen
	<hr/>	
Stand am 31.12.2009	2.590 Mitglieder mit	9.044 Anteilen
	=====	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 109.216,92 EUR erhöht.

Die Haftsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr um 5.740,00 EUR und beträgt am 31.12.2009 1.061.900,00 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2009 5.859,64 EUR.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest)
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main.

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2009 wie folgt zu verwenden:

– <u>Ausschüttung einer Dividende</u>	
von 4,0 % aus EUR 3.504.408,04	
	EUR 140.176,30
	=====

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**VORSTAND**

Reinhard Abraham

Kaufmann in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft

Carl Alexander Ramm

Dipl.-Ing. Architekt

AUFSICHTSRATGünter Stier
Vorsitzender

Sparkassendirektor a. D.

Jürgen Bauer
stellv. Vorsitzender

Dipl.-Ing. für Bauwesen

Jürgen Amberger

Ltd. Magistratsdirektor

Gertrud Marx

Sekretärin

Klaus-Dieter Ruh

Feinmechaniker

Carlo Wölfel

Magistratsoberrat

Offenbach am Main, den 30. April 2010

Baugenossenschaft Odenwaldring eG

Der Vorstand

Reinhard Abraham

Carl Alexander Ramm

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Es fanden 7 gemeinsame Sitzungen statt, in denen die Geschäftsentwicklung und wichtige Geschäftsvorgänge mit dem Vorstand erörtert wurden. Insbesondere wurde in den Sitzungen über den Wirtschaftsplan, die Modernisierungs- und Neubautätigkeit, die Satzungsänderung sowie über Fragen der Organisation beraten. Soweit satzungsmäßige und gesetzliche Beschlüsse notwendig waren, wurden sie in den Sitzungen gefasst. Der Prüfungsausschuss hat 1 Prüfung im Berichtszeitraum durchgeführt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2008 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 06.07.2009 bis 24.07.2009 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 und der Lagebericht 2009 haben dem Aufsichtsrat vorgelegen. Sie wurden vom Prüfungsausschuss anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt. Das wirtschaftliche Ergebnis sowie die Vermögens- und Kapitallage wurden mit dem Vorstand erörtert. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 und den Lagebericht 2009 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Offenbach am Main, im Juni 2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Günter Stier