

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>LAGEBERICHT</b>	
Gesamtwirtschaftliche Lage	2
Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft	2
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	4
Bestandsbewirtschaftung	6
Mietentwicklung	7
Umsatzerlöse	7
Tätigkeit der Organe	7
Personalwesen	7
<b>LAGE DES UNTERNEHMENS</b>	
Vermögens- und Kapitalstruktur	8
Ertragslage	9
Finanzlage	10
Nachtragsbericht	11
Risikobericht	11
Prognosebericht	12
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	13
<b>JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2008</b>	
Aktiva	15
Passiva	16
Gewinn- und Verlustrechnung	17
<b>ANHANG</b>	
Allgemeine Angaben	18
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	18
Angaben zur Bilanz	20
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
Sonstige Angaben	26
<b>ORGANE DER GENOSSENSCHAFT</b>	30
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	32

## LAGEBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Lage

Insbesondere beeinflusst durch die Krise auf den Finanzmärkten, die mittlerweile auf fast alle Wirtschaftsbereiche übergegriffen hat, befindet sich die Weltwirtschaft in einem massiven Abschwung. Die Weltkonjunktur ist nach Angaben des internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2008 lediglich schwach expandiert. Verschlechterte Finanzbedingungen, erhebliche Vermögensverluste und eingetrübte Ertragsaussichten wirkten zusätzlich dämpfend. Die Zeichen einer globalen Rezession im Jahr 2009 sind unübersehbar. Lediglich der zuletzt starke Rückgang der Rohölpreise und die damit einhergehenden Zinssenkungen wirkten zuletzt entlastend.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise führte auch im EURO-Raum zu einer erheblichen konjunkturellen Abkühlung in der 2. Jahreshälfte 2008. Nach Angaben der EU-Kommission wird das Bruttoinlandsprodukt 2008 nur um 1,1 % steigen und somit im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % geringer ausfallen. Somit sind alle Wachstumsprognosen fehlgegangen und bei weitem nicht erreicht worden.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 mit 1,3 % ebenfalls deutlich schwächer gewachsen als in den beiden Vorjahren. Wachstumsimpulse kamen ausschließlich aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben stagnierten und konnten somit auch keine positiven Impulse geben. Auch der vergleichsweise geringe Anstieg der Exporte um nur 3,9 % bremste die wirtschaftliche Entwicklung 2008.

Die drohende Rezession hat sich bis Ende 2008 auf dem Arbeitsmarkt noch nicht ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2008 lag mit 7,4 % um 0,7 % niedriger als zum Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresdurchschnitt um 1,5 % auf 40.350.000. Die Prognosen gehen aufgrund der Konjunkturentwicklung für 2009 von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit aus.

Trotz Schwankungen waren 2008 im Kreditneugeschäft der deutschen Banken merkliche Senkungen der Zinssätze gegenüber Ende 2007 zu verzeichnen. Für 2009 wird u. a. aufgrund der Leitzinssenkungen der Zentralbanken mit einem tendenziellen Rückgang des Zinsniveaus gerechnet. Gegenläufig könnte jedoch die Verschärfung der Risikobewertung der Banken bei der Kreditvergabe sein. Einschränkungen sind hier, aufgrund des guten bis sehr guten Ratings der meisten Wohnungsunternehmen, für die Wohnungswirtschaft eher nicht zu erwarten.

### Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe stiegen nach vorläufigen Berechnungen des Hauptverbandes der deutschen Bauwirtschaft in 2008 gegenüber 2007 um 6 %, im Wirtschaftsbau um 10 % und im öffentlichen Bau um 6 %. Im Wohnungsbau wurde nur ein Zuwachs von 1 % erreicht.

Die Zahl der Baugenehmigungen, einschließlich Bestandsmaßnahmen, sank von Januar bis Oktober 2008 um 2,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden Baugenehmigungen für fast 148.000 Wohnungen erteilt.

Nach wie vor entwickelten sich die Bestandsinvestitionen positiv. Im Gegensatz zum Neubau stellen Bauleistungen wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude

und Wohnungen den überwiegenden Anteil am Gesamtvolumen der Wohnungsbauinvestitionen dar.

Mittelfristig werden in Deutschland nach Berechnungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) bis zum Jahre 2020 noch ca. 3 Millionen Neubauwohnungen benötigt. Hierbei ist auch ein Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge berücksichtigt.

Insbesondere durch die zunehmende Haushaltsverkleinerung prognostiziert das BBR eine zukünftig deutlich veränderte Wohnungsnachfrage.

Die durch die Energieeinsparverordnung 2007 zum 01.07.2008 bzw. 01.01.2009 geforderten Energieausweise für Wohngebäude wurden erstellt.

Gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) müssen in allen Wohnungen bis zum 31.12.2014 Rauchwarnmelder eingebaut sein. Um die notwendigen Investitionen nicht nur in einem Jahr aufbringen zu müssen und den dann zu erwartenden Stau bei den Handwerkerleistungen zu vermeiden, wird bereits ab 2009 mit dem sukzessiven Einbau der Melder begonnen.

Bei der eingeführten Neuerung der Verpflichtung zur Abgeltung der steuerfreien Kapitalbestände erfüllt die Genossenschaft die Voraussetzungen, die bisherige Rechtslage anzuwenden. Die erforderliche Genehmigung der Finanzbehörde ist erteilt.

Gemäß dem Gesetz zur Einführung der europäischen Genossenschaft und zur Änderung des Genossenschaftsrechts wird die neue Satzung in der Mitgliederversammlung des Jahres 2009 zur Beschlussfassung vorgelegt und kann ab dem 01.01.2010 in Kraft treten.

## Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

In Offenbach-Tempelsee wurden zum 01.06.2008 auf einem genossenschaftseigenen Grundstück im Kahlweg 5 sechs 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 85 – 88 m<sup>2</sup> fertig gestellt und bezogen. Insgesamt entstanden hier 516 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die zu einem Preis von 7,70 € zuzüglich Betriebskosten vermietet wurden und mit einer Innovation im Bereich des Geschosswohnungsbaus ausgestattet sind. Von der Luft-Wasser-Wärmepumpe, mit welcher die Energie für warmes Wasser und Heizung erzeugt wird, verspricht sich die Genossenschaft, neben dem stark verminderten CO<sub>2</sub>-Ausstoß, bei weiter steigenden Preisen für Öl und Gas, eine echte Einsparmöglichkeit für die Mieter. Die Gesamtinvestition belief sich auf rund 1,1 Millionen EUR.

Die Aufstockung der Häuser Brunnenweg 47 – 51 und Kahlweg 2 um 4 Wohnungen mit insgesamt 382 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 2008 abgeschlossen. Gleichzeitig wurden auch die 12 Bestandswohnungen im Brunnenweg 47 und Kahlweg 2 mit einer Zentralheizungsanlage mit Warmwasserversorgung ausgestattet und alle Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Für diese Maßnahme wurden insgesamt rund 1,6 Millionen EUR ausgegeben.

Seit mehreren Jahren werden systematisch bei Mieterwechseln ältere, freifinanzierte Wohnungen durch Einzelmodernisierung auf den heute üblichen Standard gebracht. Dabei werden Gasetagenheizungen eingebaut, Bäder geschaffen bzw. modernisiert, wenn notwendig, die Wohnungsgrundrisse geändert sowie Gas-, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen im Bedarfsfall erneuert. Zudem erhalten diese Wohnungen neue Fußböden, teilweise mit Trittschallisolierung, und neue Türen. Da bei diesen Maßnahmen über den ursprünglichen Zustand hinausgehende, wesentliche Verbesserungen der Wohnungen vorgenommen werden, sind die entstehenden Kosten als Herstellungskosten zu aktivieren. Hierfür wendete die Genossenschaft im Berichtsjahr für 36 Wohnungen rund 1,25 Millionen EUR auf. In diesem Modernisierungsprogramm, das nach Bedarf auch erweitert wird, waren 470 Wohnungen bis Ende 2008 fertig gestellt. Für das Jahr 2009 sind 1.225.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 35 Wohnungen eingeplant.

Im Rahmen des Instandhaltungsbudgets entstanden für sehr umfassende Modernisierungen in 12 Wohnungen Ausgaben von rund 345.000 EUR.

Schwerpunkt unserer Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2008 war wiederum, Bestandsobjekte in deren Wohnwert zu erhalten und zu verbessern. Neben einer Vielzahl von kleineren Instandhaltungen kamen folgende, größere Instandhaltungen zur Durchführung:

- In der Friedensstraße 89 und Herzogstraße 2 wurde eine Großinstandhaltungsmaßnahme begonnen. Neben anderen Maßnahmen zur Wertverbesserung wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, das Dach, die Gauben und die Klappläden erneuert. Die Restarbeiten erfolgen im laufenden Geschäftsjahr.
- In der Goethestraße 31 und Taunusstraße 32 wurde straßenseitig ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, die Balkone saniert und neue Balkongeländer montiert.
- In der Ottersfuhstraße 19 – 23 und Markwaldstraße 18 wurden Teilbereiche der Dächer saniert sowie in einzelnen Wohnungen Fenster und Balkontüren ausgetauscht.

- In der Ludwigstraße 158 wurden neben anderen Maßnahmen zur Wertverbesserung, 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
- Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten wurden in mehreren anderen Quartieren durchgeführt.

Außerdem renovierten die Mitarbeiter des eigenen Regiebetriebes Treppenhäuser in der Waldstraße 180, im Landgrafenring 49, sowie im Kahlweg 10, 12, 14 und 16.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2008 insgesamt 2.713.000 EUR (Vorjahr: 2.395.000 EUR). Hierin sind 430.000 EUR (Vorjahr: 510.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes und Architektenleistungen enthalten.

Für die kommenden 5 Jahre sind weiterhin Ausgaben von durchschnittlich 2,6 Millionen Euro jährlich hierfür vorgesehen.

## Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2008 besitzt die Genossenschaft 1.937 Wohnungen, 15 gewerbliche Einheiten, 300 Garagen, Carports und Stellplätze, 14 eigengenutzte Einheiten sowie ein vermietetes Einfamilienhaus.

456 Wohnungen sind am 31.12.2008 noch öffentlich gefördert (= 23,5 %).

2008 fanden 180 Mieterwechsel statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 9,3 % (Vorjahr 173 = 9,0 %).

<u>Gründe für die Wohnungswechsel</u>		davon innerhalb der Genossenschaft
Bezug einer größeren Wohnung	34	16
Umzug aus Alters- oder Gesundheitsgründen	23	
Wohnungsaufgabe durch Sterbefall	19	
Bezug einer besser ausgestatteten Wohnung	18	13
Umzug wegen Heirat oder Trennung	16	
Umzug wegen Arbeitsplatzwechsel	13	1
Bezug von Eigentum	12	
Bezug einer kleineren Wohnung	9	5
Kündigung durch die Genossenschaft	9	
Bezug einer preiswerteren Wohnung	8	2
Bezug einer ruhigeren Wohnung	2	
Bezug einer verkehrsgünstigeren Wohnung	1	1
Ohne Angabe von Gründen	<u>16</u>	
	180	38
	=====	=====

Es wird zunehmend schwieriger, alle freigewordenen Wohnungen in einem kurzen Zeitraum weiterzuvermieten. Diese Probleme zeigen sich mittlerweile bestandsübergreifend. Die Gründe hierfür sind vielfältig, aber immer mehr im geringen Einkommen der Wohnungsbewerber zu finden (ALG II u. a.).

## **Mietentwicklung**

Die Durchschnittsmiete erhöhte sich von 5,26 EUR im Dezember 2007 auf 5,38 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat im Dezember 2008. Hierin sind die mit den Mietern abzurechnenden Betriebskosten nicht enthalten.

## **Umsatzerlöse**

Die Genossenschaft erzielte in 2008 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 10.083,0 TEUR (Vorjahr: 9.897,6 TEUR); davon entfallen 7.218,0 TEUR auf Sollmieten.

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten bei Gewerbeobjekten und Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 284.000 €.

## **Tätigkeit der Organe**

Im Jahr 2008 fanden 41 Sitzungen des Vorstandes statt. In 5 gemeinsamen Sitzungen berieten Aufsichtsrat und Vorstand über alle nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte und fassten die erforderlichen Beschlüsse.

Satzungsgemäß scheiden im Jahre 2009 Frau Gertrud Marx und Herr Jürgen Amberger aus dem Aufsichtsrat aus. Über die mögliche Wiederwahl von Frau Marx und Herrn Amberger entscheidet die Mitgliederversammlung. Die im Berichtsjahr ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herr Jürgen Bauer und Herr Carlo Wölfel wurden von der Mitgliederversammlung am 26.06.2008 erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

## **Personalwesen**

Das hauptamtliche Vorstandsmitglied, Herr André Jans, ist auf eigenen Wunsch, zum Auslauf seiner Bestellung, am 30.06.2008 in den Ruhestand gewechselt.

Zum 01.07.2008 ist der bisherige Prokurist, Herr Carl Alexander Ramm, zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied neben Herrn Reinhard Abraham bestellt worden.

## LAGE DES UNTERNEHMENS

### Vermögens- und Kapitalstruktur

#### Vermögenslage

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

	<b>2008</b>		<b>2007</b>	
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>
Anlagevermögen	57.780,6	93,36%	56.550,3	93,10%
Umlaufvermögen	4.048,6	6,54%	4.127,2	6,80%
Rechnungsabgrenzungsposten	63,8	0,10%	61,9	0,10%
Gesamtvermögen	<u>61.893,0</u>	<u>100,00%</u>	<u>60.739,4</u>	<u>100,00%</u>
Fremdmittel	<u>44.193,1</u>		<u>43.180,8</u>	
Reinvermögen am Jahresende	17.700,0		17.558,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	17.558,6		17.080,7	
Vermögenszuwachs	<u>141,4</u>	<u>= 0,81%</u>	<u>477,9</u>	<u>= 2,80%</u>

#### Kapitalstruktur

	<b>2008</b>		<b>2007</b>	
	<b>TEUR</b>	<b>%</b>	<b>TEUR</b>	<b>%</b>
Geschäftsguthaben	3.724,4	6,02%	3.664,7	6,03%
Gesetzliche Rücklage	1.749,9	2,83%	1.728,2	2,85%
Andere Rücklagen	12.090,4	19,53%	12.030,8	19,81%
Bilanzgewinn	135,3	0,22%	134,9	0,22%
Eigenkapital	<u>17.700,0</u>	<u>28,60%</u>	<u>17.558,6</u>	<u>28,91%</u>
Steuerrückstellung	181,1	0,29%	177,1	0,29%
Sonstige Rückstellungen	133,5	0,22%	409,2	0,67%
Verbindlichkeiten				
aus Dauerfinanzierung	39.801,8	64,31%	38.397,3	63,22%
Andere Verbindlichkeiten	3.984,1	6,44%	4.123,6	6,79%
Rechnungsabgrenzungsposten	92,6	0,15%	73,6	0,12%
	<u>61.893,0</u>	<u>100,00%</u>	<u>60.739,4</u>	<u>100,00%</u>

Der Eigenkapital-Reinvermögenszuwachs von TEUR 141,4 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 59,7) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 216,6) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 134,9).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 30,63 %.

## Ertragslage

	2 0 0 8	2 0 0 7 TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 252,3	+ 584,2
Kapitaldisposition	+ 12,9	+ 28,5
sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 6,8	+ 7,2
Mitgliederverwaltung	<u>- 22,8</u>	<u>- 24,2</u>
Ordentliches Ergebnis	+ 249,2	+ 595,7
Außerordentliche Rechnung	<u>+ 28,6</u>	<u>+ 29,4</u>
Ergebnis vor Steuern	+ 277,8	+ 625,1
Steuern vom Einkommen	<u>- 61,2</u>	<u>- 61,0</u>
Jahresüberschuss	+ 216,6	+ 564,1
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>- 81,3</u>	<u>- 429,2</u>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>135,3</b> =====	<b>134,9</b> =====

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.

	<b>2008</b> TEUR	<b>2007</b> TEUR
Jahresüberschuss	+ 216,6	+ 564,2
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+ 1.581,8	+ 1.471,2
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	- 271,8	- 92,7
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1,7	0,0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 161,8	- 145,1
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>- 176,4</u>	<u>+ 182,1</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 1.186,7	+ 1.979,7
planmäßige Tilgungen aus den Objektfinanzierungsmitteln	<u>- 1.265,8</u>	<u>- 1.306,5</u>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>- 79,1</b>	<b>+ 673,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 18,4	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	<u>- 2.828,8</u>	<u>- 2.254,0</u>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2.810,4</b>	<b>- 2.254,0</b>
Zunahme von Geschäftsguthaben	+ 59,7	+ 43,9
Auszahlungen von Dividenden	- 134,8	- 130,3
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	+ 2.729,0	+ 1.256,0
Außerplanmäßige Tilgungen	<u>- 2,8</u>	<u>- 375,8</u>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>+ 2.651,1</b>	<b>+ 793,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>- 238,4</b>	<b>- 787,0</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	<u>+ 712,5</u>	<u>+ 1.499,5</u>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>+ 474,1</b>	<b>+ 712,5</b>
	=====	=====

Die Berechnungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben, unter Beachtung erkennbarer Einflüsse nach dem 31.12.2008, eine angemessene, zufrieden stellende Finanzreserve zum 31.12.2009. 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 von über 4.000 Menschen auszugehen. Dies lässt den Schluss zu, dass von keinem Anstieg an Wohnungsleerständen und damit verbundenen Erlösschmälerungen auszugehen ist.

Unverändert könnte die Vermietung von Wohnungen wegen der möglichen, zusätzlichen Lärmentwicklung durch den Ausbau des Frankfurter Flughafens belastet werden. Ganz sicher sind die hinnehmbaren Belastungsgrenzen der Offenbacher Bürger bereits jetzt überschritten. Um gegen die Ausbaugenehmigung vorzugehen, klagt die Genossenschaft weiterhin, im Verbund mit anderen Wohnungsunternehmen und Institutionen aus Offenbach, gegen den geplanten Ausbau.

Risses Schäden durch Baugrundsetzungen in verschiedenen Objekten müssen nach Vorliegen von gutachterlichen Stellungnahmen aufwändig beseitigt werden. Hierbei bleibt abzuwarten, welche Maßnahmen notwendig werden. Für das Jahr 2009 sind für diese anstehenden Investitionen rd. 200.000 € im Instandhaltungsplan eingestellt.

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

Zur Sicherung von günstigen Zinskonditionen wurden Darlehen, bei denen die Zinsbindung zum 31.07.2009 bzw. 30.09.2009 mit Zinssätzen zwischen 4,30 % und 5,15 % ausläuft, als

Forwarddarlehen zum 01.08. bzw. 01.10.2009 mit neuen Zinssätzen von 3,94 % und 3,95 % umfinanziert.

Ferner wurde bei einem Darlehen, bei dem die Zinsbindung zum 30.06.2011 mit einem Zinssatz von 5,32 % ausläuft, ein Forwarddarlehen zum 01.07.2011 mit einem neuen Zinssatz von 5,22 % abgeschlossen.

## **Prognosebericht**

Nach wie vor hohe Energiepreise, durch die vorherrschende Finanz- und Wirtschaftskreise zu erwartende, steigende Arbeitslosigkeit und die große Zahl der Transferleistungsbezieher werden die finanziellen Möglichkeiten der Mieterschaft, zumindest kurzfristig, nicht verbessern. Da dies auch auf das Segment der zukünftig zu tätigenen Vertragsabschlüsse überzuleiten ist, wird die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum schwieriger. Die Nachbesserungen bei den zu gewährenden Transferleistungen bezüglich der wohnlichen Unterbringung sind zu begrüßen, werden aber nur schwerlich in allen Fällen ausreichend sein.

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

Die Budgetierungen sind auch für die Jahre bis mindestens 2013 so geplant, dass jeweils ein Jahresüberschuss von ca. 200.000 € verbleibt. Hierbei belasten die weiterhin hohen Instandhaltungskosten am stärksten.

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

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2008	2007
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	28,60	28,91
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	in %	1,22	3,21
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	in %	2,52	3,18
Anlagendeckungsgrad I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	in %	30,63	31,05
langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital}}$	in %	217,73	210,99
langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	62,27	60,99
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$	Faktor	1,42	1,49
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	$\frac{\text{Jahressollmiete WE} : 12}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$	in EUR/m <sup>2</sup>	5,29	5,22
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE}}{\text{Jahressollmiete WE}}$	in %	3,02	2,24
%-Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Jahressollmiete WE} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	in %	0,45	0,57
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	9,29	8,97
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	2,37	2,18
Betriebskosten je m <sup>2</sup> /Monat (einschl. BAB-Kosten)	$\frac{\text{Betriebskosten (einschl. Grundsteuern)} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m <sup>2</sup>	2,11	2,07
davon Heizkosten/Warmwasser je m <sup>2</sup> /Monat (HK/Ges.m <sup>2</sup> )		in EUR/m <sup>2</sup>	0,70	
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> /Monat	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m <sup>2</sup>	1,96	1,73
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträglich HK}}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m <sup>2</sup>	47,58	40,51
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}}$	in %	3,09	3,27
Zinsdeckung	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	18,57	19,39
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	36,11	42,55
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	Faktor	7,99	7,94

JAHRESABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2008

**Baugenossenschaft Odenwaldring eG  
Offenbach am Main**

**B I L A N Z zum 31. Dezember 2008**

31.12.2007

**A K T I V A**

	EUR	EUR	EUR
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,51	0,51
			.....
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.818.961,01		54.279.998,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.863.867,38		1.732.830,45
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	90.303,99		67.227,46
Anlagen im Bau	0,00		462.551,27
		57.780.566,57	56.550.041,56
			.....
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	0,00		268,43
		0,00	268,43
			.....
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		57.780.567,08	56.550.310,50
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.727.610,79		2.683.076,82
Andere Vorräte	10.306,26		13.115,27
		2.737.917,05	2.696.192,09
			.....
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	45.058,38		56.174,06
Sonstige Vermögensgegenstände	74.841,39		83.675,75
		119.899,77	139.849,81
			.....
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	474.137,51		712.512,91
Bausparguthaben	716.661,36		578.633,27
		1.190.798,87	1.291.146,18
			.....
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
Geldbeschaffungskosten	62.380,77		60.362,17
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.454,13		1.490,31
		63.834,90	61.852,48
			.....
		<u>61.893.017,67</u>	<u>60.739.351,06</u>

			31.12.2007
<b>PASSIVA</b>	EUR	EUR	EUR
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	221.682,42		268.964,40
- der verbleibender Mitglieder	3.500.783,64		3.393.652,38
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.899,00</u>		<u>2.050,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.057,40 (Vorjahr = 5.156,29 €)		3.724.365,06	3.664.666,78 .....
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.749.900,00		1.728.200,00
Bauerneuerungsrücklage	5.443.857,08		5.384.282,38
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.646.500,00</u>		<u>6.646.500,00</u>
		13.840.257,08	13.758.982,38 .....
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	216.610,77		564.162,60
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-81.274,70</u>		<u>-429.276,56</u>
		135.336,07	134.886,04 .....
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		17.699.958,21	17.558.535,20
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Steuerrückstellungen	181.093,00		177.144,00
Sonstige Rückstellungen	<u>133.454,90</u>		<u>409.191,92</u>
		314.547,90	586.335,92 .....
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.956.913,10		33.460.819,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.844.853,11		4.936.479,52
Erhaltene Anzahlungen	3.115.264,88		3.113.890,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.004,57		30.823,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	749.059,32		933.739,32
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>45.814,82</u>		<u>45.167,92</u>
- davon aus Steuern € 4.413,37 (Vorjahr: € 4.062,61)		43.785.909,80	42.520.920,18 .....
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		92.601,76	73.559,76 .....
		<u>61.893.017,67</u>	<u>60.739.351,06</u>

## GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2008

	EUR	EUR	2007 EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		10.082.993,80	9.897.619,40
Erhöhung / Verminderung(-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		44.233,97	33.514,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		79.258,84	65.521,40
Sonstige betriebliche Erträge		84.210,41	99.422,32
		<u>10.290.697,02</u>	<u>10.096.077,67</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.099.057,13	4.619.905,22
Rohergebnis		5.191.639,89	5.476.172,45
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.026.186,54		1.033.160,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 47.856,91; Vorjahr € 46.138,04)	<u>246.996,34</u>		<u>249.650,44</u>
		1.273.182,88	1.282.810,63
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.581.847,83	1.471.152,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		484.794,51	512.916,41
		<u>1.851.814,67</u>	<u>2.209.292,89</u>
Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	13,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.929,65	38.190,84
		<u>1.864.744,32</u>	<u>2.247.497,38</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.354.607,00	1.390.829,68
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		510.137,32	856.667,70
		.....	.....
Steuern vom Einkommen	61.191,00		60.987,00
Sonstige Steuern	<u>232.335,55</u>		<u>231.518,10</u>
		293.526,55	292.505,10
		.....	.....
<b>Jahresüberschuss</b>		216.610,77	564.162,60
Einstellung in Ergebnisrücklagen		81.274,70	429.276,56
<b>Bilanzgewinn</b>		<u>135.336,07</u>	<u>134.886,04</u>

## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

### 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

Eine Bilanzierung erfolgte lediglich bei den Geldbeschaffungskosten.

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.
- Die Objekte Brunnenweg 47 und Kahlweg 2 wurden durch umfassende Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer von 42 bzw. 46 Jahren um 10 Jahre auf 52 bzw. 56 Jahre erhöht.
- 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 in einen Sammelposten aufgenommen, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig mit jeweils 1/5 abzuschreiben ist

Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen wurden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Heiz- und 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 31.12.2008	Buchwert des Vorjahres 31.12.2007	Abschreibungen im Geschäfts- jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	32.150,61	0,00	0,00	0,00	32.150,10	0,51	0,51	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.920.681,48	2.039.250,92	0,00	+ 998.105,08	26.139.076,47	55.818.961,01	54.279.998,19	1.498.393,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.955.324,04	190.086,00	0,00	0,00	1.281.542,66	1.863.867,38	1.732.830,45	59.049,07
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	324.074,83	63.955,45	88.406,35	0,00	209.319,94	90.303,99	67.227,46	24.405,58
7. Anlagen im Bau	462.551,27	535.553,81	0,00	- 998.105,08	0,00	0,00	462.551,27	0,00
	<u>82.672.097,18</u>	<u>2.828.846,18</u>	<u>88.406,35</u>	<u>0,00</u>	<u>27.631.970,44</u>	<u>57.780.566,57</u>	<u>56.550.041,56</u>	<u>1.581.847,83</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Andere Finanzanlagen	268,43	0,00	268,43	0,00	0,00	0,00	268,43	0,00
	<u>82.704.516,22</u>	<u>2.828.846,18</u>	<u>88.674,78</u>	<u>0,00</u>	<u>27.664.120,54</u>	<u>57.780.567,08</u>	<u>56.550.310,50</u>	<u>1.581.847,83</u>

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

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.

Die Anlagen im Bau enthalten die Kosten für den Neubau Kahlweg 5. Die Gesamtkosten dieses Objektes wurden wegen Bezugsfertigstellung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umbucht.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung stehen dem Zugang von EUR 63.955,45, Abgänge von EUR 88.406,35 für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Unter Finanzanlagen ist eine Beteiligung bei der Deutschen Genossenschaftsbank ausgewiesen, die im Geschäftsjahr verkauft wurde.

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit EUR 2.727.610,79 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	
	2008 EUR	2008 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	45.058,38	7.677,68	5.684,47
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>74.841,39</u>	<u>-,-</u>	<u>-,-</u>
	<u>119.899,77</u>	<u>7.677,68</u>	<u>5.684,47</u>

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten haben sich durch Zugänge von EUR 16.000,00 einerseits und andererseits durch Abschreibungen von EUR 13.981,40 auf EUR 62.380,77 erhöht. Die Höhe der Abschreibungen richtet sich nach der Laufzeit der Zinsfestschreibungen.

Der andere Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausgezahlte Kapitalkosten.

PASSIVA  
Rücklagenspiegel

	Gesetzliche Rücklage  EUR	Bauer- neuerungs- rücklage  EUR	Andere Ergebnis- rücklagen  EUR
Stand 01.01.2008	1.728.200,00	5.384.282,38	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	21.700,00	59.574,70	-,--
Vorjahr	<u>(56.500,00)</u>	<u>372.776,56</u>	<u>-,-)</u>
Stand 31.12.2008	<u>1.749.900,00</u>	<u>5.443.857,08</u>	<u>6.646.500,00</u>

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von EUR 181.093,00 beinhaltet die zu zahlenden Körperschaftsteuern zuzüglich der Solidaritätszuschläge für die Jahre 2006 (58.915,00 EUR), 2007 (60.987,00 EUR) und 2008 (61.191,00 EUR).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

– Prüfungskosten	EUR	25.000,00
– Berufsgenossenschaft	EUR	8.000,00
– Arbeitnehmerjubiläen	EUR	32.054,84
– interne Jahresabschlusskosten	EUR	35.000,00
– Resturlaub	EUR	18.207,42
– Planfeststellungsverfahren (Flughafen Frankfurt)	<u>EUR</u>	<u>15.192,64</u>
	<u>EUR</u>	<u>133.454,90</u>

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

<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>	insgesamt		Restlaufzeit			gesichert		Art der Sicherung
	EUR	Unter		1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre	EUR	EUR	
		Lfd. Jahr	1 Jahr					
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
gegenüber Kreditinstituten	34.956.913,10	1.262.424,77	1.308.091,25	4.536.441,19	29.158.047,14	34.956.913,10	Grundpfandrecht	
gegenüber anderen Kreditgebern	4.844.853,11	74.898,57	90.318,23	292.883,33	4.477.071,21	4.844.853,11	Grundpfandrecht	
erhaltene Anzahlungen	3.115.264,88	3.115.264,88	3.113.890,76					
aus Vermietung	74.004,57	74.004,57	30.823,17					
aus Lieferungen und Leistungen	749.059,32	675.192,58	885.225,90	73.866,74				
Sonstige	45.814,82	45.814,82	45.167,92					
insgesamt	<u>43.785.909,80</u>	<u>5.247.600,19</u>	<u>5.473.517,23</u>	<u>4.903.191,26</u>	<u>33.635.118,35</u>	<u>39.801.766,21</u>		

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 zusammen aus:

– Sollmieten	EUR	7.218.027,78
– Gebühren und Umlagen	EUR	2.823.994,87
– Annuitätsbeihilfen und Aufwendungszuschüssen	EUR	<u>40.971,15</u>
	EUR	<u>10.082.993,80</u>

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

– Bestandserhöhungen	EUR	2.829.930,11
– Bestandsminderungen	EUR	<u>2.785.696,14</u>
Erhöhung bzw. Verminderung (-)	EUR	<u>44.233,97</u>

Bei den anderen aktivierten Eigenleistungen handelt es sich um aktivierte Verwaltungsleistungen für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie um aktivierte Grundsteuer für die Neubautätigkeit.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit insgesamt 84.210,41 EUR sind enthalten:

– Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	8.371,36
– Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	EUR	2.581,99
– Erträge aus sonstigen Verkäufen	EUR	1.735,30
– Erbbauzinsen	EUR	9.187,80
– ordentliche Erträge aus Provisionen, Gestattungsgebühren, Versicherungsentschädigungen	EUR	38.446,05
– Erträge aus Eintrittsgeldern und verrechneten Geschäftsguthaben	EUR	15.752,36
– Erträge aus früheren Jahren	EUR	774,35
– sonstige Erträge	EUR	<u>7.361,20</u>
	EUR	<u>84.210,41</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

– Betriebskosten	EUR	2.684.890,77
– Instandhaltungskosten	EUR	2.283.022,00
– Erbbauzinsen	EUR	<u>131.144,36</u>
	EUR	<u>5.099.057,13</u>

Im Personalaufwand mit EUR 1.273.182,88 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	1.557.442,25
– Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten	EUR	<u>24.405,58</u>
	EUR	<u>1.581.847,83</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind enthalten:

– sächliche Verwaltungsaufwendungen	EUR	304.400,35
– Abschreibungen auf Forderungen (davon außerordentlich 2.011,31 EUR)	EUR	10.756,42
– Spenden	EUR	4.492,00
– Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	EUR	11.633,76
– Aufwendungen aus Contractingverträgen	EUR	139.050,52
– Aufwendungen für frühere Jahre	EUR	6.006,38
– sonstige außerordentliche Aufwendungen	EUR	<u>8.455,08</u>
	EUR	<u>484.794,51</u>

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von EUR 12.929,65 erzielt.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit EUR 1.354.607,00 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 2008 mit EUR 61.191,00.

Die sonstigen Steuern betreffen:

– Grundsteuern	EUR	230.154,29
– Kraftfahrzeugsteuern	EUR	<u>2.181,26</u>
	EUR	<u>232.335,55</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	1.819,32	1.899,65	bis zum 31.12.2010
Faxgerät	357,00	357,00	bis zum 31.01.2011

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

	2008 EUR	Vorjahr EUR	
Kahlweg 4, 4a, 4b	8.692,26	8.604,44	bis zum 31.12.2016
Brunnenweg 49/51	5.464,67	5.409,47	bis zum 05.03.2017
Saaleweg 5/7	8.838,00	8.748,70	bis zum 27.11.2017
Brunnenweg 53/55	6.380,73	6.316,27	bis zum 27.11.2017
Kahlweg 6/8	5.124,65	5.072,88	bis zum 31.03.2018
Saaleweg 1/3	6.282,93	6.219,46	bis zum 31.10.2019
Markwaldstraße18/ Ottersfuhstraße 19-23	18.871,26	18.479,09	bis zum 31.10.2019
Ottersfuhstraße 22-26	4.231,06	4.143,14	bis zum 31.10.2019
Ludwigstraße 39	2.400,52	2.283,14	bis zum 31.10.2019
Speyerstraße 26	3.267,72	3.140,71	bis zum 31.10.2019
Konrad-Adenauer-Str. 12	10.144,65	10.176,17	bis zum 20.12.2020
Sprendl. Landstr. 122 - 136	10.932,83	10.764,42	bis zum 31.05.2021
Mödlingstraße 21	7.750,35	7.630,97	bis zum 31.05.2021
Brunnenweg 39/41	3.009,79	2.569,02	bis zum 15.02.2022
Aschaffweg 15	2.973,23	2.608,93	bis zum 22.02.2022
Aschaffweg 14/16	3.131,63	2.699,27	bis zum 27.02.2022
Elsawaweg 5/7	4.072,99	3.265,50	bis zum 18.03.2022
Elsawaweg 26/28	4.401,98	3.309,76	bis zum 25.03.2022
Wilhelm-Schramm-Str. 18	3.786,93	2.882,92	bis zum 03.04.2022
Saaleweg 8	1.706,04	1.341,06	bis zum 09.04.2022
Brunnenweg 47/Kahlweg 2	3.585,45		bis zum 31.12.2022
Kahlweg 5	2.999,04		bis zum 31.05.2023
von-Behring-Straße 77 + 79	923,24		bis zum 20.10.2023

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 31.12.2008 EUR	Tilgungs- satz	Tilgungs- beginn
Ottersfuhrstr./Markwaldstr.	333.183,66	268.958,98	1 %	1996
Konrad-Adenauer-Str.	<u>590.542,12</u>	<u>491.566,71</u>	1 %	2012
	923.725,78	760.525,69		
	=====			

Im Geschäftsjahr war durchschnittlich folgende Anzahl von Arbeitnehmern beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	3
Technische Mitarbeiter	1	
Raumpflegerin		1
Hauswarte und Mitarbeiter im Regiebetrieb	<u>9</u>	<u>7</u>
	15	11

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

## Mitgliederbewegung 2008

Mitgliederstand am 01.01.2008	2.525 Mitglieder mit	8.505 Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2008	252 Mitglieder mit	252 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		719 Anteile
	<hr/>	
	2.777 Mitglieder mit	9.476 Anteilen
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	201 Mitglieder mit	681 Anteilen
	<hr/>	
Stand am 31.12.2008	2.576 Mitglieder mit	8.795 Anteilen
	=====	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 107.131,26 EUR erhöht.

Die Haftsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr um 20.910,00 EUR und beträgt am 31.12.2008 1.056.160,00 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2008 6.057,40 EUR.

Die Genossenschaft hat einen unwiderruflichen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 gestellt. In diesem Antrag wurde die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG und somit die Nichtzahlung der Abgeltungssteuer beantragt. Die Voraussetzungen für die Antragstellung, dass die Umsatzerlöse überwiegend durch Verwaltung und Nutzung von eigenem, zu Wohnzwecken dienendem Grundbesitz, durch die Betreuung von Wohnbauten oder durch die Errichtung und Veräußerung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen erzielt werden, sind erfüllt und müssen über den Zeitraum von 2008 – 2019 beibehalten werden. Dem Antrag wurde am 20.08.2008 durch das Finanzamt Offenbach stattgegeben.

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 2008 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende  
von 4,0 % aus EUR 3.383.402,38
- |  |     |            |
|--|-----|------------|
|  | EUR | 135.336,07 |
|  |     | =====      |

**ORGANE DER GENOSSENSCHAFT****VORSTAND**

Reinhard Abraham	Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Carl Alexander Ramm (ab 01.07.2008)	Dipl.-Ing. Architekt
André Jans (bis 30.06.2008)	Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

**AUFSICHTSRAT**

Günter 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 2009

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 5 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 sowie über Fragen der Organisation beraten. Soweit satzungsmäßige und gesetzliche Beschlüsse notwendig waren, wurden sie in den Sitzungen gefasst. Der Prüfungsausschuss hat 3 Prüfungen im Berichtszeitraum durchgeführt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2007 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 21.07.2008 bis 08.08.2008 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 und der Lagebericht 2008 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 2008 und den Lagebericht 2008 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

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

Offenbach am Main, im Juni 2009

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Günter Stier