

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
LAGEBERICHT	
Gesamtwirtschaftliche Lage	2
Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft	3
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	5
Bestandsbewirtschaftung	7
Mietentwicklung	8
Umsatzerlöse	8
Tätigkeit der Organe	8
LAGE DES UNTERNEHMENS	
Vermögens- und Kapitalstruktur	9
Ertragslage	10
Finanzlage	10
Nachtragsbericht	12
Risikobericht	12
Prognosebericht	13
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	15
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2011	
Aktiva	17
Passiva	18
Gewinn- und Verlustrechnung	19
ANHANG	
Allgemeine Angaben	20
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	20
Angaben zur Bilanz	22
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
Sonstige Angaben	28
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	31
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	33

LAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Krise der Staatsfinanzen in einer Reihe von Ländern der Europäischen Währungsunion, die davon ausgehende außergewöhnlich große Verunsicherung sowie die allgemeine weltwirtschaftliche Abschwächung, belasten die deutsche Konjunktur. Gleichwohl hat die kräftige Erholung nach der Rezession der Jahre 2008 und 2009, der Weltwirtschaft 2010 und 2011 sehr hohe Wachstumsraten beschert. Laut OECD und IWF waren es im Jahre 2011 4,1 % und somit 0,3 % mehr als noch im Vorjahr prognostiziert. Für 2012 wird von einer Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums auf 3,8 % bzw. 3,3 % ausgegangen.

Die deutsche Wirtschaft kann sich hier nur unschwer entziehen. Nach wie vor ist die Schuldenkrise im Euroraum auch eine Vertrauenskrise. Um das Vertrauen der Finanzmärkte zurück zu gewinnen, haben die Regierungen teilweise massive Sparprogramme verabschiedet, die die Konjunktur bremsen.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wie bereits 2010 kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bundesinlandsprodukt (BIP) war um 3 % höher als im Jahr zuvor. Im Jahresverlauf wurde zudem das Vorkrisenniveau beim BIP wieder überschritten. Dies war noch immer von Aufholeffekten in nahezu allen Wirtschaftsbereichen geprägt. Für das gesamte Jahr 2012 gehen die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute im Mittel von einem Wachstum des BIP von nur noch 0,4 % aber für 2013 wieder von 1,8 % aus.

Die Binnennachfrage prägte 2011 das Wachstum bei weiter dynamischer Außenwirtschaft. Die Differenz zwischen Exporten und Importen steuerte 0,8 % zum BIP-Wachstum 2011 bei. Unter anderem trugen auch Bauinvestitionen maßgeblich zur positiven Entwicklung bei, die sich um 5,4 % erhöhten und damit so stark wie seit 1994 nicht mehr.

Die Konsumausgaben hatten im Jahr 2011 mit 1,1 % den größten Anteil am Wachstum des BIP. Dabei zeigten sich vor allem die privaten Haushalte konsumfreudig. Zuletzt vor fünf Jahren war ein solcher Anstieg zu verzeichnen. Besonders stark stiegen die Ausgaben für Kraftfahrzeuge und für Nahrungsmittel, Getränke sowie Tabakwaren wurde zuletzt vor zehn Jahren mehr Geld ausgegeben.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte im Jahr 2011 einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt 41,1 Millionen bedeuten hier einen Zuwachs zu 2010 von 1,3 % oder 535.000 Personen. So viele Erwerbstätige gab es in Deutschland noch nie.

Die Zahl der Arbeitslosen sank im Jahr 2011 auf unter 3 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 7,7 % auf 7,1 %. Allerdings sind seit 1991 auch die marginalen Beschäftigungsverhältnisse stark angestiegen was spürbar dazu führt, dass mitunter das erzielte Lohneinkommen zu gering ist, um den eigenen Lebensunterhalt nachhaltig zu sichern, bzw. für diesen aufzukommen.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen damit, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt 2012 deutlich abgeschwächt fortsetzen wird. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Erwerbstätigkeit noch einmal um 0,4 % zunehmen.

Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Sogar im Krisenjahr 2008 steuerte sie einen positiven Wachstumsbeitrag von 0,2 % zur Wirtschaftsleistung bei und federte den Abschwung etwas ab. Im Jahr 2011 trug die Branche 0,1 % zum realen Gesamtwachstum von 3 % bei. Geringe Schwankungen der Bruttowertschöpfung unterstreichen die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft - das Grundstücks- und Wohnungswesen - erreichte einen Anteil von 11,6 % der gesamten Wirtschaftsleistung. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft um 0,8 %. Bereinigt durch die Preissteigerung, die 2011 bei 2,3 % lag, ergibt sich allerdings ein Minus von 0,6 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand nieder, der bei 1,2 % und somit deutlich unter der Inflationsrate lag. Preistreiber waren hier wieder einmal die Kosten für die Haushaltsenergie. Hier gab es einen Anstieg von 9,5 %.

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten. Mit einem Anteil von 57 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.

Während sich der gewerbliche Bau 2011 vom Einbruch der Jahre 2009 und 2010 erholte, drehte sich dies beim öffentlichen Bau um. Der öffentliche Hochbau brach regelrecht ein und notierte im Jahresmittel 4,9 % unter dem Vorjahresergebnis.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Investitionen deutlich verhaltener wachsen als 2011. Der Wirtschafts- und öffentliche Bau sollte sich wegen der eingetrübten Konjunkturerwartungen, auslaufender Konjunkturpakete und wegen der zunehmenden Bestrebungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte deutlich rückläufig entwickeln. So rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute nur noch mit einem Wachstum von 1,6 % der Bauinvestitionen in der Summe aller Bausparten.

Im Wohnungsneubau war die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Somit wurden rund 226.000 Wohnungen genehmigt. Seit Anfang der 90er-Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Bereits im Vorjahr wuchs die Zahl der Baugenehmigungen um 5,7 %. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR) ein Nachholbedarf von mindestens 120.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitestgehend sichere und Wert erhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Dies führt allerdings auch dazu, dass verstärkt in den Neubau von Eigentumswohnungen sowie in die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäuser investiert wird. Auch zeigt sich eine deutliche Konzentration auf nur einige Wachstumsregionen. Das BBSR sieht hier die größten Potentiale z.B. in Großstädten wie Berlin, München, Hamburg oder Frankfurt am Main. Außerhalb solcher Regionen ist die Nachfrage deutlich geringer und dort ist wohl auch kein oder nur ein geringerer Nachholbedarf an Neubau von Wohneinheiten zu sehen.

Der Wohnungsneubau ist für die Baugenossenschaft Odenwaldring eG (BGO) keine kurzfristige Erfordernis. Die hierfür relevanten Eckdaten, wie z.B. ein zeitnahe Anstieg der Einwohnerzahl in Offenbach am Main sind noch nicht ausreichend, obwohl in den Jahren 2010 und 2011 die Bevölkerungszahl um jeweils über 2000 Menschen angestiegen ist. Mit nur leichten Steigerungen ist diese seit vielen Jahren kaum verändert. Auch aus den wirtschaftlichen Entwicklungen der Stadt Offenbach am Main lassen sich noch keine Notwendigkeiten in diesem Sinne ableiten. Lediglich die Niederlegung veralteter Bestände zu Gunsten von Neubauten oder Verdichtungsmaßnahmen sind denkbar.

Hierbei ist nach wie vor zu beachten, dass zunehmend Ein- und Zweipersonenhaushalte Wohnraum nachfragen und die Planung der Grundrisse für Neubauten hierauf besonders abgestellt werden muss. Im Bestand gilt es vorhandene Zuschnitte zu optimieren, eine verbesserte Nutzung für ältere Menschen und auch Menschen mit Behinderungen zu schaffen. Im Bereich der Möglichkeiten setzt dies die BGO um und ist in der Lage, auf sich ändernde Nachfragesituationen zu reagieren. Die hierfür erforderlichen Investitionen sind jedoch erheblich.

Unverändert ist die Nachfragesituation für Wohnungen der Genossenschaft von einem großen Überhang geprägt.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Neubautätigkeiten im Hochbau fanden in 2011 nicht statt.

Jedoch wurden in verschiedenen Quartieren Höfe saniert, Müllplätze geschaffen, mehrere neue Balkone angebaut und Hoftore installiert.

Bei Mieterwechseln werden, wenn erforderlich ältere, freifinanzierte Wohnungen modernisiert und dadurch auf einen zeitgerechten Standard gebracht. Dabei werden u. a. Gasetagenheizungen eingebaut, Bäder geschaffen bzw. modernisiert, teilweise Grundrisse verändert sowie Versorgungsleitungen im Bedarfsfall erneuert. Zudem erhalten diese neue Fußböden 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. Die Kosten für 10 Wohnungen betragen im Berichtsjahr rund 417.000 EUR. Seit 1993 wurden so 521 Wohnungen modernisiert.

Für das Jahr 2012 sind 700.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 20 Wohnungen eingeplant.

In 12 weiteren Wohnungen wurden rund 267.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen investiert.

Schwerpunkt der Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2011 war wiederum, Bestandsobjekte in deren Wohnwert zu erhalten und zu verbessern. Neben einer Vielzahl von kleineren Instandhaltungen wurden folgende, größere Instandhaltungen durchgeführt:

- In der Herzogstraße 15 wurde eine Großinstandhaltungsmaßnahme begonnen. Für die Wertverbesserung und Energieeinsparung wurde ein Wärmedämmverbundsystem montiert, die Dächer und Gauben erneuert. Die Maßnahme war zum Ende des Jahres noch nicht abgeschlossen. Die Restarbeiten, insbesondere die Montage der neuen Balkone und der neuen, auch dämmtechnisch verbesserten Klappläden, erfolgen in 2012.
- In Teilbereichen der Ottersfuhrstraße 19 – 23 und Markwaldstraße 18 wurden weitere Fassadenflächen saniert sowie in einer Vielzahl von Wohnungen ältere Fenster und Balkontüren gegen neue, isolierverglaste Elemente ausgetauscht. Ein weiterer Personenaufzug wurde technisch den zukünftigen Standards angepasst.
- Im Brunnenweg 45 wurde das Dach saniert.
- In der Lilistraße 47 wurde straßenseitig ein Wärmedämmverbundsystem montiert.
- In der Bettinastraße 41 (Hinterhaus) wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht.
- Außerdem wurden die Treppenhäuser in der Friedensstraße 89, im Kahlweg 18, in der Herzogstraße 1 sowie in der Leopold-Bode-Straße 10 renoviert.
- Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten wurden in zahlreichen anderen Quartieren durchgeführt.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2011 insgesamt 2.812.000 EUR (Vorjahr: 2.546.000 EUR). Hierin sind 421.000 EUR (Vorjahr: 425.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes und Architektenleistungen enthalten.

Für die kommenden 5 Jahre sind Ausgaben von ca. 2,4 Millionen Euro jährlich in diesem Bereich vorgesehen, um den Haus- und Wohnungsbestand weiter zu verbessern.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2011 besitzt die Genossenschaft 1.937 Wohnungen, 16 gewerbliche Einheiten, 300 Garagen, Carports und Stellplätze, 14 eigengenutzte Einheiten sowie ein vermietetes Einfamilienhaus.

374 Wohnungen sind am 31.12.2011 öffentlich gefördert (= 19,3 %).

2011 fanden 189 Mieterwechsel statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 9,75 % (Vorjahr 167 = 8,62 %).

<u>Gründe für die Wohnungswechsel</u>		davon innerhalb der Genossenschaft
Bezug einer größeren Wohnung	40	15
Umzug aus Alters- oder Gesundheitsgründen	27	0
Umzug wegen Heirat oder Trennung	22	1
Wohnungsaufgabe durch Sterbefall	19	0
Umzug wegen Arbeitsplatzwechsel	17	0
Bezug einer kleineren Wohnung	12	6
Bezug von Eigentum	11	0
Bezug einer besser ausgestatteten Wohnung	9	5
Bezug einer ruhigeren Wohnung	7	2
Bezug einer verkehrsgünstigeren Wohnung	3	3
Bezug einer preiswerteren Wohnung	1	0
Kündigung durch die Genossenschaft	14	0
Ohne Angabe von Gründen	7	0
	<u>189</u>	<u>32</u>
	=====	=====

Nicht immer konnten freigewordene Wohnungen in kurzen Zeiträumen weitervermietet werden. Dies ist unabhängig vom Quartier und trotz eines deutlichen Nachfrageüberhanges weiterhin auf geringe Einkommen der Wohnungsbewerber, aber auch ganz wesentlich auf Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, zurückzuführen.

Durch den Wegfall der Fehlbelegungsabgabe ergibt sich für Mieter eine größere Chance ihre Wohnung behalten zu können. Dieser Umstand ist auch für die BGO positiv zu bewerten.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 5,55 EUR im Dezember 2010 auf 5,64 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2011.

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte in 2011 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 10.563,1 TEUR (Vorjahr: 10.351,1 TEUR); davon entfallen 7.845,1 EUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 7.661,3 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten aus Gewerbeobjekten und Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 228.521 EUR (Vorjahr: 231.200 EUR).

Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2011 fanden 33 Sitzungen des Vorstandes und 7 gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Sachverhalte wurden hierbei besprochen und beschlossen.

Satzungsgemäß scheidet im Jahre 2011 Herr Jürgen Amberger aus dem Aufsichtsrat aus. Über die mögliche Wiederwahl von Herrn Amberger entscheidet die Mitgliederversammlung.

Die im Berichtsjahr ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder, Herr Jürgen Bauer und Herr Carlo Wölfel wurden von der Mitgliederversammlung am 28.06.2011 erneut für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Frau Gertrud Marx hat am 10.06.2011 ihr Aufsichtsratsmandat niedergelegt.

LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögenslage

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

	2011		2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	55.284,7	91,20%	56.130,2	91,61%
Umlaufvermögen	5.304,6	8,75%	5.107,1	8,33%
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>28,9</u>	<u>0,05%</u>	<u>36,3</u>	<u>0,06%</u>
Gesamtvermögen	<u><u>60.618,3</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>	<u><u>61.273,6</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>
Fremdmittel	<u>41.211,1</u>		<u>42.435,4</u>	
Reinvermögen am Jahresende	19.407,2		18.838,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>18.838,2</u>		<u>18.128,2</u>	
Vermögenszuwachs	<u><u>569,1</u></u> =	<u><u>3,02%</u></u>	<u><u>710,0</u></u> =	<u><u>3,92%</u></u>

Kapitalstruktur

	2011		2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	4.088,9	6,75%	3.988,0	6,51%
Gesetzliche Rücklage	1.927,1	3,18%	1.865,1	3,04%
Andere Rücklagen	13.240,8	21,84%	12.840,6	20,96%
Bilanzgewinn	<u>150,4</u>	<u>0,25%</u>	<u>144,5</u>	<u>0,24%</u>
Eigenkapital	<u>19.407,2</u>	<u>32,02%</u>	<u>18.838,2</u>	<u>30,74%</u>
Steuerrückstellung	196,7	0,32%	189,9	0,31%
Sonstige Rückstellungen	255,6	0,42%	458,7	0,75%
Verbindlichkeiten				
aus Dauerfinanzierung	36.874,5	60,83%	37.922,4	61,89%
Andere Verbindlichkeiten	3.785,4	6,24%	3.762,8	6,14%
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>98,8</u>	<u>0,16%</u>	<u>101,6</u>	<u>0,17%</u>
	<u><u>60.618,3</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>	<u><u>61.273,6</u></u>	<u><u>100,00%</u></u>

Der Eigenkapital-Reinvermögenszuwachs von TEUR 569,1 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 101,0) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 612,6) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 144,5).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 35,10 %.

Ertragslage

	2 0 1 1 TEUR	2 0 1 0 TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 491,2	+ 692,1
Kapitaldisposition	+ 17,4	+ 13,0
sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 5,5	+ 6,8
Mitgliederverwaltung	- 27,6	- 28,6
Verkauf von Erbbaugrundstücken	+ <u>123,0</u>	- <u>0,5</u>
Ordentliches Ergebnis	+ 609,5	+ 682,8
Außerordentliche Rechnung	+ <u>71,1</u>	+ <u>61,3</u>
Ergebnis vor Steuern	+ 680,6	+ 744,1
Steuern vom Einkommen	- <u>68,0</u>	- <u>65,3</u>
Jahresüberschuss	+ 612,6	+ 678,8
Einstellung in Ergebnismrücklagen	- <u>462,2</u>	- <u>534,3</u>
BILANZGEWINN	<u>150,4</u> =====	<u>144,5</u> =====

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung, wobei hier als Hauptfaktoren die Mieterlöse auf der Einnahmeseite 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 1 1 TEUR	2 0 1 0 TEUR
Jahresüberschuss	+ 612,6	+ 678,8
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+ 1.573,8	+ 1.535,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	- 196,3	+ 279,8
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 127,7	- 1,7
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 135,6	- 171,9
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>+ 40,7</u>	<u>+ 64,7</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 1.767,5	+ 2.385,1
planmäßige Tilgungen aus den Objektfinanzierungsmitteln	<u>- 1.062,9</u>	<u>- 1.114,8</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	+ 704,6	+ 1.270,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 128,0	+ 2,2
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	<u>- 728,6</u>	<u>- 710,1</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 600,6	- 707,9
Zunahme von Geschäftsguthaben	+ 101,0	+ 171,3
Auszahlungen von Dividenden	- 144,5	- 140,2
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	0,0	0,0
Außerplanmäßige Tilgungen	<u>- 5,9</u>	<u>0,0</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 49,4	+ 31,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+ 54,6	+ 593,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	<u>+ 1.212,8</u>	<u>+ 619,3</u>
Finanzmittelbestand am 31.12.	+ 1.267,4	+ 1.212,8
	=====	=====

Die Berechnungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben, unter Beachtung erkennbarer Einflüsse nach dem 31.12.2011, eine angemessene, zufrieden stellende Finanzreserve zum 31.12.2011. 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. Dieses wird ständig den Erfordernissen und Vorgaben angepasst und auch im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen, jährlichen Prüfung durch den Prüfungsverband des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft kontrolliert.

Wie schon berichtet, ist der Bevölkerungszuwachs in der Stadt Offenbach am Main nur leicht anwachsend. Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes Hessen ist hier auch für die nächsten Jahre nur mit einem geringen Zuwachs zu rechnen. Dies lässt den Schluss zu, dass weder mit einem Anstieg von Wohnungsleerständen noch damit verbundener Erlösschmälerungen zu rechnen ist.

Nachdem höchstrichterlich zwar der Ausbau des Frankfurter Flughafens für zulässig erklärt wurde, jedoch das Nachtflugverbot zwischen 23.00 Uhr und 05.00 Uhr beschieden ist, kann für die betroffene Bevölkerung und somit auch für die Wohnungswirtschaft von einem Erfolg gesprochen werden. Weitergehende Proteste und Klagen bezüglich der Ausweitung des Nachtflugverbotes und der Änderung von Flugrouten sind zu erwarten. Ob hier im Sinne der Kläger Erfolge zu erzielen sind, bleibt abzuwarten. Mögliche Forderungen für Investitionen zum Schallschutz werden geprüft und bei Anspruch hierauf dann auch rechtzeitig gestellt.

Weiterhin besteht das Erfordernis, Risseschäden an verschiedenen Gebäuden aufwändig zu beseitigen. Grund hierfür sind Baugrundsetzungen, die permanent, auch durch Gutachten belegt, beobachtet werden.

Nach wie vor stellen erhebliche Risseschäden und die irreparablen Holzbalkone an den Häusern in der Sprendlinger Landstraße 76a, 82-90 und Odenwaldring 153/155 ein Problem und eine große Herausforderung, auch für die dort noch verbliebenen Bewohner, dar. Gemäß den Ergebnissen aus den Untersuchungen der Bausubstanzen und des Baugrundes ist eine Erhaltung wirtschaftlich nicht darstellbar und bautechnisch kaum umzusetzen. Inzwischen sind

alle erforderlichen, technischen und wirtschaftlichen Unterlagen beim Amt für Denkmalschutz eingereicht. Es bleibt abzuwarten, wie insbesondere das Hessische Amt für Denkmalschutz diese Problematik beurteilt. Mit einem verwertbaren Ergebnis wird im Laufe des Jahres 2012 gerechnet. Inzwischen sind 19 der insgesamt 41 Wohnungen nicht mehr vermietet.

Obwohl aufgrund der vorherrschenden Rechtslage nicht kurz- oder mittelfristig wirtschaftlich, wird die energetische Modernisierung von Gebäuden im finanzierbaren Umfang kontinuierlich fortgeführt. Dies steigert den Wohnwert und sichert langfristig eine adäquate Vermietung der Wohnungen. Hierfür werden derzeit keine Fördermittel, die sich preis- oder belegungsbindend auswirken, in Anspruch genommen.

Die Vermietung von Gewerberäumen ist nach wie vor schwierig. Insbesondere Lebensmittelläden und Gastwirtschaften können kaum noch ausreichende Umsätze erzielen. Aus dem direkten Umfeld der vermieteten Läden, auch durch unsere Mitglieder und Mieter kommen dafür keine ausreichenden Einkäufe. So kann kaum mehr eine wirtschaftlich angemessene Miete erzielt werden und Investitionen lassen sich absehbar nicht refinanzieren. Im Stadtteil Tempelsee wird eine freigewordene Gastwirtschaft nicht mehr vermietet. Die Option zur Einrichtung einer Begegnungsstätte für unsere Mitglieder und Mieter wird derzeit geprüft.

Der Erlass des Hessischen Umweltministeriums zur Dichtheitsprüfung von Abwasserkanälen aus 2010, eine für Kommunen und Hauseigentümer teure Maßnahme, wurde vorerst außer Kraft gesetzt. Es soll nun geprüft werden, ob Nutzen und Aufwand im angemessenen Verhältnis stehen. Bis zum Abschluss dieser Prüfung wurde die umstrittene Kanal-Verordnung ausgesetzt.

Es wurden im Berichtsjahr Forwarddarlehen abgeschlossen. Die nachfolgenden Positionen beinhalten mehrere Darlehen.

Zinsbindungsauslauf am	alter Zinssatz	Forwarddarlehen zum	neuer Zinssatz
30.06.2012	5,75 %	01.07.2012	4,2 %
30.09.2012	5,25 %	01.10.2012	4,3 %

Prognosebericht

An anderer Stelle wurde bereits berichtet, dass die immer weiter steigenden, von der Genossenschaft nicht zu beeinflussenden, Wohnnebenkosten problematisch sind. Nicht nur Mieter mit geringen Einkommen spüren dies zunehmend. Neben den schon bekannten, immer teureren Energiepreisen und höheren Versicherungskosten, sind zukünftig auch weitere Preissteigerungen für öffentliche Kosten zu erwarten. Hinzu kommen Belastungen für Rauchwarnmelder, der Trinkwasserüberprüfung und ggf. Dichtheitsprüfungen an Abwasserkanälen. Auch die Pflicht zur Dämmung von obersten Geschossdecken und die zur energetischen Sanierung der Fassaden unter bestimmten Voraussetzungen sind in diesem Zusammenhang zu nennen.

So stehen einerseits die Einnahmen der Nettokaltmieten zu den von den Mietern zu zahlenden Bruttomieten in einem immer ungünstigeren Verhältnis und andererseits können die gesetzlichen Auflagen wirtschaftlich nur umgesetzt werden, wenn auch Mehrerträge bei den Mieteinnahmen möglich sind.

Um die "Zweite Miete" etwas abzufedern, baut die Genossenschaft weiterhin modernste Heizungen in die Gebäude ein bzw. optimiert vorhandene Anlagen, führt energetische Maßnahmen durch und unterhält ein kostenreduzierendes Abfallmanagement.

Zu den energetischen Modernisierungen zählt neben den angebrachten Vollwärmeverbundsystemen auch die Isolierung von Keller- und Dachbodendecken sowie zur Vermeidung von Kältebrücken, partielle Dämmungen von Fassaden. Dies führt auch zur Minderung von Schadstoffimmissionen.

Eine erhebliche Maßnahme wird ab 2012 in der Ottersfuhstraße 19-23, Markwaldstraße 18 durchgeführt und im Wesentlichen auch fertiggestellt werden. Für die Dämmung der Fassaden, den Austausch der Fenster und begleitende Arbeiten ist ein Kostenaufwand von rund 3 Millionen Euro eingeplant. Betroffen hiervon sind 101 Wohnungen.

Der gesetzlich geforderte Einbau von Rauchwarnmeldern wird in den Jahren 2012 bis 2014 sukzessive fortgesetzt, um so die Fristsetzung bis zum 31.12.2014 zu erfüllen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr gut und von einem Überhang geprägt. Auch für die kommenden Jahre wird dies so erwartet.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern, dem Aufsichtsrat sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die gute Zusammenarbeit und Unterstützung.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2011	2010
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	32,02	30,74
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	in %	3,16	3,60
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	in %	3,03	3,19
Anlagendeckungsgrad I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	in %	35,10	33,56
langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital}}$	in %	184,02	195,06
langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	58,91	59,97
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$	Faktor	1,86	2,24
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	$\frac{\text{Jahressollmiete WE} : 12}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$	in EUR/m ²	5,63	5,49
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE}}{\text{Jahressollmiete WE}}$	in %	1,98	1,88
%-Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Jahressollmiete WE} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	in %	0,62	0,47
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	9,75	8,62
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	1,34	1,96
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	2,08
davon Heizkosten/Warmwasser je m ² /Monat (HK/Ges.m ²)		in EUR/m ²	0,64	0,63
Instandhaltungskosten je m ² /Monat	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	1,73	1,54
Investitionen im Bestand je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträglich HK}}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	26,52	24,37
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}}$ (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	3,34	3,08
Zinsdeckung	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	15,95	17,01
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	29,88	31,88
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	Faktor	7,18	7,47

JAHRESABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2011

**Baugenossenschaft Odenwaldring eG
Offenbach am Main**

B I L A N Z zum 31. Dezember 2011

A K T I V A	EUR	EUR	31.12.2010 EUR
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.848,51	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.452.203,59		54.271.996,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.678.185,60		1.740.149,08
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		1.065,52
Maschinen	1,02		1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>145.374,52</u>		<u>110.659,05</u>
		55.282.893,18	56.130.238,66
Anlagevermögen insgesamt		<u>55.284.741,69</u>	<u>56.130.239,17</u>
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.757.623,01		2.746.588,82
Andere Vorräte	<u>13.184,68</u>		<u>10.362,41</u>
		2.770.807,69	2.756.951,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	64.980,20		48.453,43
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>111.647,94</u>		<u>95.220,41</u>
		176.628,14	143.673,84
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	1.267.406,05		1.212.837,33
Bausparguthaben	<u>1.089.793,24</u>		<u>993.602,12</u>
		2.357.199,29	2.206.439,45
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Geldbeschaffungskosten		28.887,59	36.258,59
		<u>60.618.264,40</u>	<u>61.273.562,28</u>

			31.12.2010
PASSIVA	EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	252.569,48		233.710,94
- der verbleibenden Mitglieder	3.807.164,68		3.753.854,47
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>29.195,96</u>		<u>410,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.924,59 (Vorjahr = 3.821,51 €)		4.088.930,12	3.987.975,41
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.927.100,00		1.865.100,00
Bauerneuerungsrücklage	6.594.297,44		6.194.095,76
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.646.500,00</u>		<u>6.646.500,00</u>
		15.167.897,44	14.705.695,76
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	612.586,96		678.796,14
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-462.201,68</u>		<u>-534.308,52</u>
		150.385,28	144.487,62
Eigenkapital insgesamt		19.407.212,84	18.838.158,79
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	196.702,00		189.899,00
Sonstige Rückstellungen	<u>255.628,44</u>		<u>458.714,93</u>
		452.330,44	648.613,93
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.267.500,13		33.234.688,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.606.996,11		4.687.667,60
Erhaltene Anzahlungen	3.017.783,83		2.979.422,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.010,73		35.838,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	703.486,93		704.397,61
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>44.127,69</u>		<u>43.154,45</u>
- davon aus Steuern € 2.759,17 (Vorjahr: € 4.007,35)		40.659.905,42	41.685.168,74
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		98.815,70	101.620,82
		<u>60.618.264,40</u>	<u>61.273.562,28</u>

GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011

	EUR	EUR	2010 EUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung		10.563.051,41	10.351.129,95
Erhöhung oder Verminderung(-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		11.034,19	-3.067,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		20.878,44	20.080,05
Sonstige betriebliche Erträge		241.208,88	113.963,22
		<u>10.836.172,92</u>	<u>10.482.105,46</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.199.501,89	4.882.649,28
		<u>5.199.501,89</u>	<u>4.882.649,28</u>
Rohergebnis		5.636.671,03	5.599.456,18
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.080.169,40		998.903,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 52.929,36; Vorjahr € 49.193,42)	<u>265.459,40</u>		<u>257.867,25</u>
		1.345.628,80	1.256.770,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.573.802,13	1.535.400,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		558.127,35	549.706,12
		<u>2.159.112,75</u>	<u>2.257.579,02</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.411,33	13.579,19
		<u>2.176.524,08</u>	<u>2.271.158,21</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.232.403,31	1.288.722,20
		<u>1.232.403,31</u>	<u>1.288.722,20</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		944.120,77	982.436,01
	
Steuern vom Einkommen	67.994,00		65.329,00
Sonstige Steuern	<u>263.539,81</u>		<u>238.310,87</u>
		331.533,81	303.639,87
		<u>331.533,81</u>	<u>303.639,87</u>
Jahresüberschuss		612.586,96	678.796,14
Einstellung in Ergebnisrücklagen		462.201,68	534.308,52
		<u>462.201,68</u>	<u>534.308,52</u>
Bilanzgewinn		<u>150.385,28</u>	<u>144.487,62</u>

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie 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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden an die durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geänderten Vorschriften zur Rechnungslegung angepasst.

Bei den Geldbeschaffungskosten wurde das Bilanzierungswahlrecht ausgeübt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten, nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren, für Garagen- und Carportanlagen von 33 Jahren.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,69 % bis 33,33 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 Euro wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter, mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten über 150 Euro bis 1.000 Euro, 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, Reparaturmaterialien 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 aufgehoben wurde und das neutrale Vermögen aufgebraucht ist, musste eine Rückstellung für zu zahlende Körperschaftsteuer gebildet werden, die $\frac{3}{7}$ der Gewinnausschüttung zuzüglich Solidaritätszuschlag beträgt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zur Bilanz

AKTIVA

Anlagevermögen

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten (kumuliert)	Zugänge	Abgänge (ursprüngl. Werte)	Um- buchungen (+/-)	Abschrei- bungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2011	Buchwert des Vorjahres 31.12.2010	Abschreibungen Im Geschäfts- Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle								
Vermögensgegenstände	32.150,61	*4.986,10	0,00	0,00	35.288,20	1.848,51	0,51	353,50
		(*davon Zugänge frühere Jahre EUR 2.784,60)						
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	83.286.199,67	659.144,78	0,00	0,00	30.493.140,86	53.452.203,59	54.271.996,34	1.478.937,53
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.145.618,70	0,00	0,00	0,00	1.467.433,10	1.678.185,60	1.740.149,08	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	304,72	0,00	0,00	760,80	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	332.646,43	67.265,64	35.407,49	0,00	219.130,06	145.374,52	110.659,05	32.547,62
	86.773.930,36	726.410,42	35.712,21	0,00	32.181.735,39	55.282.893,18	56.130.238,66	1.573.448,63
	86.806.080,97	731.396,52	35.712,21	0,00	32.217.023,59	55.284.741,69	56.130.239,17	1.573.802,13

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um EDV-Anwenderprogramme der AAREON AG. Der Datenverarbeitungsvertrag wurde bis zum 31.12.2016 verlängert. Bei dem Zugang frühere Jahre handelt es sich um eine Aufstockung der GES-Lizenzen. Weiterhin wurde im Jahr 2011 das Programm „VNW-VOFI 2.0“ vom VdW südwest erworben.

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 67.265,64, Abgänge von EUR 35.407,49 für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit EUR 2.757.623,01 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	
	2011 EUR	2011 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	64.980,20	3.100,06	5.218,05
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>111.647,94</u>	<u>-,-</u>	<u>-,-</u>
	<u>176.628,14</u>	<u>3.100,06</u>	<u>5.218,05</u>

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparverträge.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten haben sich durch Abschreibungen in Höhe von EUR 7.845,90 auf EUR 28.412,69 verringert. Die Höhe der Abschreibungen richtet sich nach der Laufzeit der Zinsfestschreibungen.

Aktive latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen insbesondere der Posten "Grundstücke mit Wohnbauten" resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt

PASSIVA
Rücklagenspiegel

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauer- neuerungs- rücklage EUR	Andere Ergebnis- rücklagen EUR
Stand 01.01.2011	1.865.100,00	6.194.095,76	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	62.000,00	400.201,68	-,--
Vorjahr	<u>(68.000,00)</u>	<u>(466.308,52)</u>	<u>-,--</u>
Stand 31.12.2011	<u>1.927.100,00</u>	<u>6.594.297,44</u>	<u>6.646.500,00</u>

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von EUR 196.702,00 beinhaltet die zu zahlenden Körperschaftsteuern zuzüglich der Solidaritätszuschläge für die Jahre 2009 (63.379,00 EUR), 2010 (65.329,00 EUR) und 2011 (67.994,00 EUR).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	EUR	122.500,00
Prüfungskosten	EUR	25.000,00
Steuerberatungskosten	EUR	12.000,00
Berufsgenossenschaft	EUR	9.500,00
Arbeitnehmerjubiläen	EUR	26.682,43
interne Jahresabschlusskosten	EUR	30.000,00
Resturlaub	EUR	16.603,10
Planfeststellungsverfahren (Flughafen Frankfurt)	EUR	<u>13.342,91</u>
	EUR	<u>255.628,44</u>

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

Verbindlichkeiten

	insgesamt	Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
	EUR	Unter 1 Jahr		1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre	EUR	
		Lfd. Jahr EUR	Vorjahr EUR	EUR	EUR		
gegenüber Kreditinstituten	32.267.500,13	1.117.456,19	1.133.952,42	4.042.434,96	27.107.608,98	32.267.500,13	Grundpfandrecht
gegenüber anderen Kreditgebern	4.606.996,11	77.901,52	78.870,14	317.206,77	4.211.887,82	4.606.996,11	Grundpfandrecht
erhaltene Anzahlungen	3.017.783,83	3.017.783,83	2.979.422,30				
aus Vermietung	20.010,73	20.010,73	35.838,58				
aus Lieferungen und Leistungen	703.486,93	669.500,14	667.397,48	33.986,79			
Sonstige	44.127,69	44.127,69	43.154,45				
insgesamt	40.659.905,42	4.946.780,10	4.938.635,37	4.393.628,52	31.319.496,80	36.874.496,24	

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 (ohne Untermietzuschlag)	EUR	7.675.563,11
Gebühren und Umlagen	EUR	2.877.637,30
Zuschläge für Untervermietung	EUR	<u>9.851,00</u>
	EUR	<u>10.563.051,41</u>

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

Bestandserhöhungen	EUR	2.860.287,27
Bestandsminderungen	EUR	<u>2.849.253,08</u>
Erhöhung bzw. Verminderung (-)	EUR	<u>11.034,19</u>

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betreffen die Verwaltungsleistungen für die Bau- und Modernisierungstätigkeit.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit insgesamt 241.208,88 EUR sind enthalten:

Erträge aus dem Verkauf eines Erbbaugrundstückes	EUR	127.195,28
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	11.742,22
Erbbauzinsen	EUR	7.909,55
ordentliche Erträge aus Provisionen, Gestattungsgebühren, Versicherungsentschädigungen	EUR	33.905,78
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	EUR	19.584,13
Erträge aus sonstigen Verkäufen	EUR	577,64
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgebераufwendungen	EUR	21.922,86
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	EUR	1.802,82
sonstige Erträge	EUR	<u>16.568,60</u>
	EUR	<u>241.208,88</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betragen:

Betriebskosten	EUR	2.675.805,23
Instandhaltungskosten	EUR	2.390.680,70
Erbbauzinsen	EUR	<u>133.015,96</u>
	EUR	<u>5.199.501,89</u>

Im Personalaufwand mit EUR 1.345.628,80 sind auch die Lohnkosten des Regiebetriebes sowie die Vergütungen für Hauswarte und geringfügig Beschäftigte enthalten.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen setzen sich zusammen aus

Abschreibungen auf:

Wohn- und Geschäftsbauten	EUR	1.540.901,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände	EUR	<u>32.901,12</u>
	EUR	<u>1.573.802,13</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind enthalten:

sächliche Verwaltungsaufwendungen	EUR	337.422,09
Abschreibungen auf Forderungen	EUR	26.490,51
Spenden	EUR	4.811,75
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	EUR	2,04
Aufwendungen aus Contractingverträgen	EUR	167.205,60
Aufwendungen für frühere Jahre	EUR	13.483,55
sonstige außerordentliche Aufwendungen	EUR	<u>8.711,81</u>
	EUR	<u>558.127,35</u>

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von EUR 17.411,33 erzielt.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen mit EUR 1.232.403,31 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 2011 mit EUR 67.994,00.

Die sonstigen Steuern betreffen:

Grundsteuern	EUR	261.391,03
Kraftfahrzeugsteuern	EUR	<u>2.148,78</u>
	EUR	<u>263.539,81</u>

E. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, finanzielle Verpflichtungen (jeweils Jahresbeträge):

- aus Leasingverträgen für

	EUR	Vorjahr EUR	
EDV-Anlage	11.181,24	11.181,24	bis zum 31.05.2013
Kopiergerät	1.727,88	1.727,88	bis zum 14.05.2013
Faxgerät	571,20	571,20	bis zum 31.12.2015

- aus Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting) für folgende Objekte:

	2011 EUR	Vorjahr EUR	
Kahlweg 4, 4a, 4b	8.833,39	8.783,46	bis zum 31.12.2016
Brunnenweg 49/51	5.553,41	5.522,00	bis zum 05.03.2017
Saaleweg 5/7	8.981,51	8.930,72	bis zum 27.11.2017
Brunnenweg 53/55	6.484,33	6.447,67	bis zum 27.11.2017
Kahlweg 6/8	5.207,84	5.178,39	bis zum 31.03.2018
Saaleweg 1/3	6.384,95	6.348,84	bis zum 31.10.2019
Markwaldstraße18/ Ottersfuhrstraße 19-23	17.891,63	19.073,53	bis zum 31.10.2019
Ottersfuhrstraße 22-26	4.057,57	4.253,21	bis zum 31.10.2019
Ludwigstraße 39	2.235,96	2.293,19	bis zum 31.10.2019
Speyerstraße 26	3.075,85	3.119,76	bis zum 31.10.2019
Konrad-Adenauer-Str. 12	9.753,38	10.140,92	bis zum 20.12.2020
Sprendl. Landstr. 122 - 136	11.263,38	11.017,23	bis zum 31.05.2021
Mödlingstraße 21	7.984,61	7.810,11	bis zum 31.05.2021
Brunnenweg 39/41	2.894,13	3.025,51	bis zum 15.02.2022
Aschaffweg 15	2.858,98	2.996,85	bis zum 22.02.2022
Aschaffweg 14/16	3.011,30	3.156,51	bis zum 27.02.2022
Elsawaweg 5/7	3.916,49	4.105,37	bis zum 18.03.2022
Elsawaweg 26/28	4.232,84	4.436,97	bis zum 25.03.2022
Wilhelm-Schramm-Str. 18	3.641,41	3.817,00	bis zum 03.04.2022
Saaleweg 8	1.640,46	1.710,31	bis zum 09.04.2022
Brunnenweg 47/Kahlweg 2	3.673,65	3.652,87	bis zum 31.12.2022
Kahlweg 5	5.244,39	5.214,73	bis zum 31.05.2023
von-Behring-Straße 77 + 79	3.580,27	3.894,72	bis zum 20.10.2023
Steinheimer Straße 32a - 36c	23.753,65	23.619,33	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 31.12.2011 EUR	Tilgungs- satz	Tilgungs- beginn
Ottersfuhrstraße 19 – 23/ Markwaldstraße 18.	333.183,66	245.720,44	1 %	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	<u>590.542,12</u>	<u>577.227,23</u>	1 %	2012
	923.725,78	822.947,67		
	=====	=====		

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitkräfte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	6	3
Technischer Mitarbeiter	1	
HauswartInnen und MitarbeiterInnen im Regiebetrieb	<u>7</u>	<u>7</u>
	14	10

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung 2011

Mitgliederstand am 01.01.2011	2.591 Mitglieder mit	9.355 Anteilen
Korrektur frühere Jahre	1 Mitglied	3 Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2011	218 Mitglieder mit	218 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		733 Anteile
	<hr/>	<hr/>
	2.810 Mitglieder mit	10.309 Anteilen
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	219 Mitglieder mit	817 Anteilen
	<hr/>	<hr/>
Stand am 31.12.2011	2.591 Mitglieder mit	9.492 Anteilen
	=====	=====

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um EUR 53.310,21 erhöht.

Die Haftsumme ist unverändert gegenüber dem Vorjahr und beträgt am 31.12.2011 EUR 1.062.310,00.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2011 EUR 2.924,59.

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 2011 wie folgt zu verwenden:

– <u>Ausschüttung einer Dividende</u>	
von 4,0 % aus EUR 3.759.632,39	EUR 150.385,28
	=====

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**VORSTAND**

Reinhard Abraham	Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Carl Alexander Ramm	Dipl.-Ing. Architekt

AUFSICHTSRAT

Werner Schwind Vorsitzender ab 06.07.2011	Sparkassendirektor
Günter Stier Vorsitzender bis 06.07.2011	Sparkassendirektor a. D.
Jürgen Bauer stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing. für Bauwesen
Jürgen Amberger	Ltd. Magistratsdirektor
Gertrud Marx (bis 10.06.2011)	Sekretärin
Klaus-Dieter Ruh	Feinmechaniker
Carlo Wölfel	Magistratsoberrat

Offenbach am Main, den 30. April 2012

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

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2010 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 27.06.2011 bis 08.07.2011 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 und der Lagebericht 2011 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 2011 und den Lagebericht 2011 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 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Werner Schwind