

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

LAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage	2
Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft	4
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	6
Bestandsbewirtschaftung	8
Mietentwicklung	9
Umsatzerlöse	9
Tätigkeit der Organe	9

LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögens- und Kapitalstruktur	10
Ertragslage	11
Finanzlage	11
Nachtragsbericht	13
Risikobericht	13
Prognosebericht	15
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	16

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2012

Aktiva	18
Passiva	19
Gewinn- und Verlustrechnung	20

ANHANG

Allgemeine Angaben	21
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	21
Angaben zur Bilanz	23
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	27
Sonstige Angaben	29

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	32
---------------------------	----

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	34
----------------------------	----

LAGEBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum. Hinzu kommt, dass Anpassungsprozesse, die seit dem Platzen der Immobilienblase in den USA im Jahr 2007 auch in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften stattfinden, noch nicht abgeschlossen sind.

Die Notenbanken in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.

Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %.

Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war, sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern.

Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.

Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen; sie sind mittlerweile auf ihr Niveau von 1997 gefallen, wobei die Anpassung in den Niederlanden und in Spanien als Folge von Immobilienkrisen besonders ausgeprägt ist. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück. Besonders belastend ist die extrem hohe Arbeitslosenquote in einigen Euro-Ländern.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen. Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009.

Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 bei und war damit einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich. Es wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte in Deutschland erneut einen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt rd. 41,9 Millionen, dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 0,6 %.

Die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2012 betrug rd. 2.840.000, was einem Zuwachs von rd. 60.000 im Vergleich zum Vorjahresmonat entspricht. Die Arbeitslosenquote stieg deshalb um 0,1 % auf 6,7 %.

Für 2013 wird nicht mehr mit einer deutlicher besseren Lage am Arbeitsmarkt gerechnet. Die Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten von einer Quote von ca. 6,8 % aus.

Lage in der Wohnungs- und Bauwirtschaft

Wiederrum konnte die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in Deutschland, entgegen anderer Wirtschaftsbereiche, zulegen. Im Vergleich zu 2011 erhöhte sich diese um 1,7 % auf 270 Milliarden Euro.

Dies wirkte sich erneut positiv auf die Gesamtkonjunktur aus.

Bei den Bauinvestitionen ist in 2012 ein Rückgang von 1,1 % zu verzeichnen. Insbesondere Einbußen von 10 % beim öffentlichen Bau tragen hierzu bei.

Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % im Jahr 2012 nun im dritten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Mit einem Anteil von gut 58 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2013 weiter zulegen. Darauf deuten nach Urteil der Institute neben den genannten Rahmenbedingungen vor allem auch die hohen Auftragsbestände bei den Bauunternehmen hin. Für den Wirtschaftsbau wird dagegen analog zur Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen erneut mit einem leichten Rückgang gerechnet. Der öffentliche Bau dürfte sich im Spannungsfeld erhöhter Steuereinnahmen bei gleichzeitig fortbestehender Schuldenlast der kommunalen Haushalte nur zögerlich beleben. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2013 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,2 % bis 2,5 %.

Der Wohnungsneubau legte im Jahr 2012 weiter zu, wenn auch mit einem etwas geringeren Tempo als im Vorjahr, mit seinem Rekordzuwachs um fast 20 %. Die Zahl der Baugenehmigungen lag 2012 noch einmal 16.000 Wohneinheiten über dem Ergebnis von 2011, das bedeutet einen Zuwachs um 6,8 % nach rund 20 % im Jahr davor. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 244.000 Wohnungen genehmigt. Seit 2010 steigt die Bautätigkeit in Deutschland nach einer langen Phase des Rückgangs, die Mitte der 90er-Jahre begann, wieder an. 1994 hatte die Zahl der genehmigten Wohnungen, sicherlich auch dem Bauboom nach der Wiedervereinigung geschuldet, noch rund 713.000 Wohnungen betragen.

Besonders stark stiegen 2012 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16 %. Gefragt war vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 21 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 9 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2012 rund 99.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern ging 2012 mit lediglich 109.000 genehmigten Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr sogar um 2 % zurück. Bereits im Vorjahr hatte das Eigenheimsegment trotz Wachstums bereits eine geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau gezeigt. Für das laufende Jahr 2013 ist damit zu rechnen, dass der Geschosswohnungsbau mit dem Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern gleichzieht oder

sogar erstmals seit 1997 wieder mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt werden. Insgesamt ist im laufenden Jahr 2013 von einem Genehmigungsvolumen von etwa 260.000 neuen Wohneinheiten auszugehen.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet.

Da in Offenbach am Main nur sehr geringe Entwicklungsflächen frei verfügbar sind, bleibt es dabei, sich überwiegend auf Verdichtungsmaßnahmen oder auf die Niederlegung von veralteten Beständen zu konzentrieren.

Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG beobachtet diese Entwicklung und die eigenen Möglichkeiten hierfür jeweils aktuell. Es ist durchaus möglich hier kurzfristig Vorhaben umzusetzen.

Nach wie vor gilt es dann auch die Bedürftigkeiten des Marktes zu deuten. Ein Hauptaugenmerk dabei sind sicher die stets steigende Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Im Bestand werden weiterhin Zuschnitte bei Bedarf optimiert und Möglichkeiten geprüft die Zugänglichkeit und Nutzung auch für Menschen mit Einschränkungen zu realisieren.

Bei der Nachfrage nach Wohnungen der Genossenschaft blieb es bei einem großen Überhang.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Neubautätigkeiten im Hochbau fanden in 2012 nicht statt.

In der Ottersfuhrstraße 19-23 und Markwaldstraße 18 mit 101 Wohnungen wurde eine Sanierungsmaßnahme begonnen. Für die Wertverbesserung und Energieeinsparung wurde ein Wärmedämmverbundsystem montiert, die Fenster erneuert und die Eingangsbereiche umgestaltet. Im Geschäftsjahr wurden hierfür über 2,7 Millionen EUR aufgewendet. Mit der Sanierung der Treppenhäuser und der Wiederherstellung der Außenanlagen wird die Maßnahme in 2013 abgeschlossen. Insgesamt ist mit Gesamtkosten von ca. 3 Millionen EUR zu rechnen.

Weiterhin 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 hierfür betrugen im Berichtsjahr rund 646.833 EUR. Seit 1993 wurden so 520 Wohnungen modernisiert.

Für das Jahr 2013 sind 800.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 20 Wohnungen eingeplant.

In 5 weiteren Wohnungen wurden rund 98.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen investiert.

Schwerpunkt der Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2012 war wiederum, Bestandsobjekte in deren Wohnwert zu erhalten und zu verbessern. Neben einer Vielzahl von kleineren Instandhaltungen wurden folgende, größere Instandhaltungen durchgeführt:

- In der Leopold-Bode-Straße 2 + 4 wurde eine Großinstandhaltungsmaßnahme begonnen. Für die Wertverbesserung und Energieeinsparung wurde straßenseitig ein Wärmedämmverbundsystem montiert, das Dach und die Gauben erneuert. Die Maßnahme war zum Ende des Jahres noch nicht abgeschlossen. Die Restarbeiten, insbesondere die Endmontage der neuen Balkone und der neuen, auch dämmtechnisch verbesserten Klappläden, erfolgen in 2013.
- In der Johannes-Morhart-Straße 6 wurde der Aufzug erneuert.
- In der Speyerstraße 26 wurde straßenseitig ein Wärmedämmverbundsystem montiert sowie das Dach erneuert.
- Im Sulzbachweg 1 + 3 wurde die Fassade neu angelegt.
- Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten wurden in zahlreichen anderen Quartieren durchgeführt.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2012 insgesamt 2.407.000 EUR (Vorjahr: 2.812.000 EUR). Hierin sind 400.000 EUR (Vorjahr: 421.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes und Architektenleistungen enthalten.

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

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2012 besitzt die Genossenschaft 1.938 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten, 300 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 15 eigengenutzte Einheiten.

374 Wohnungen sind am 31.12.2012 öffentlich gefördert (= 19,3 %).

2012 fanden 135 Mieterwechsel statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 6,97 % (Vorjahr 189 = 9,75 %).

<u>Gründe für die Wohnungswechsel</u>		davon innerhalb der Genossenschaft
Bezug einer größeren Wohnung	37	9
Wohnungsaufgabe durch Sterbefall	23	0
Umzug aus Alters- oder Gesundheitsgründen	16	2
Umzug wegen Arbeitsplatzwechsel	14	0
Umzug wegen Heirat oder Trennung	12	1
Bezug einer kleineren Wohnung	7	1
Bezug von Eigentum	7	0
Bezug einer ruhigeren Wohnung	4	1
Bezug einer besser ausgestatteten Wohnung	2	1
Bezug einer verkehrsgünstigeren Wohnung	2	0
Bezug einer preiswerteren Wohnung	2	1
Kündigung durch die Genossenschaft	7	0
Ohne Angabe von Gründen	2	0
	135	16
	=====	=====

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.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 5,64 EUR im Dezember 2011 auf 5,68 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2012.

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte in 2012 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 10.647,5 TEUR (Vorjahr: 10.563,1 TEUR); davon entfallen 7.913,7 EUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 7.845,1 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten aus Gewerbeobjekten und Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 209.268 EUR (Vorjahr: 228.521 EUR).

Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2012 fanden 36 Sitzungen des Vorstandes und 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Sachverhalte wurden hierbei besprochen und beschlossen.

Satzungsgemäß scheiden im Jahre 2013 der derzeitige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Werner Schwind sowie Herr Günter Stier und Herr Klaus-Dieter Ruh aus dem Aufsichtsrat aus.

Über die mögliche Wiederwahl von Herrn Schwind, Herrn Stier und Herrn Ruh entscheidet die Mitgliederversammlung.

Das im Berichtsjahr ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Herr Jürgen Amberger wurde von der Mitgliederversammlung am 26.06.2012 erneut für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögenslage

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

	2012		2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	57.493,3	91,74%	55.284,7	91,20%
Umlaufvermögen	5.156,4	8,23%	5.304,6	8,75%
Rechnungsabgrenzungsposten	22,6	0,04%	28,9	0,05%
Gesamtvermögen	<u>62.672,3</u>	<u>100,00%</u>	<u>60.618,3</u>	<u>100,00%</u>
 Fremdmittel	 <u>42.436,1</u>		 <u>41.211,1</u>	
 Reinvermögen am Jahresende	 20.236,2		 19.407,2	
 Reinvermögen am Jahresanfang	 <u>19.407,2</u>		 <u>18.838,2</u>	
 Vermögenszuwachs	 <u>829,0</u>	 <u>= 4,27%</u>	 <u>569,1</u>	 <u>= 3,02%</u>

Kapitalstruktur	2012		2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	4.094,0	6,53%	4.088,9	6,75%
Gesetzliche Rücklage	2.025,1	3,23%	1.927,1	3,18%
Andere Rücklagen	13.964,6	22,28%	13.240,8	21,84%
Bilanzgewinn	<u>152,5</u>	<u>0,24%</u>	<u>150,4</u>	<u>0,25%</u>
Eigenkapital	20.236,2	32,29%	19.407,2	32,02%
 Steuerrückstellung	 202,3	 0,32%	 196,7	 0,32%
Sonstige Rückstellungen	372,0	0,59%	255,6	0,42%
Verbindlichkeiten				
aus Dauerfinanzierung	37.701,7	60,16%	36.874,5	60,83%
Andere Verbindlichkeiten	4.063,5	6,48%	3.785,4	6,24%
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>96,6</u>	<u>0,15%</u>	<u>98,8</u>	<u>0,16%</u>
	<u>62.672,3</u>	<u>100,00%</u>	<u>60.618,3</u>	<u>100,00%</u>

Der Eigenkapital-Reinvermögenszuwachs von TEUR 829,0 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 5,1) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 974,3) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 150,4).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 35,20 %.

Ertragslage

	2 0 1 2 TEUR	2 0 1 1 TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 983,7	+ 491,2
Kapitaldisposition	+ 12,0	+ 17,4
sonstige Lieferungen und Leistungen	+ 3,3	+ 5,5
Mitgliederverwaltung	- 32,1	- 27,6
Verkauf von Erbbaugrundstücken	0,0	+ 123,0
Verkauf von Umlaufvermögen	- <u>2,9</u>	<u>0,0</u>
Ordentliches Ergebnis	+ 964,0	+ 609,5
Außerordentliche Rechnung	+ <u>79,1</u>	+ <u>71,1</u>
Ergebnis vor Steuern	+ 1.043,1	+ 680,6
Steuern vom Einkommen	- <u>68,9</u>	- <u>68,0</u>
Jahresüberschuss	+ 974,2	+ 612,6
Einstellung in Ergebnismrücklagen	- <u>821,7</u>	- <u>462,2</u>
BILANZGEWINN	152,5 =====	150,4 =====

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung, wobei hier als Hauptfaktoren die Mieterlöse auf der Einnahmeseite sowie die 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 2 TEUR	2 0 1 1 TEUR
Jahresüberschuss	+ 974,3	+ 612,6
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+ 1.665,8	+ 1.573,8
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	+ 122,0	- 196,3
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 102,9	- 127,7
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+ 219,2	- 135,6
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	<u>+ 165,5</u>	<u>+ 40,7</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 3.043,9	+ 1.767,5
planmäßige Tilgungen aus den Objektfinanzierungsmitteln	<u>- 987,6</u>	<u>- 1.062,9</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	+2.056,3	+ 704,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 155,2	+ 128,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	<u>- 3.926,6</u>	<u>- 728,6</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.771,4	- 600,6
Zunahme von Geschäftsguthaben	+ 5,0	+ 101,0
Auszahlungen von Dividenden	- 150,4	- 144,5
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	+ 2.025,0	0,0
Außerplanmäßige Tilgungen	<u>- 99,8</u>	<u>- 5,9</u>
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+ 1.779,9	- 49,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+ 64,8	+ 54,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	<u>+ 1.267,4</u>	<u>+ 1.212,8</u>
Finanzmittelbestand am 31.12.	+ 1.332,2	+ 1.267,4
	=====	

Die Berechnungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben, unter Beachtung erkennbarer Einflüsse nach dem 31.12.2012, eine angemessene, zufrieden stellende Finanzreserve zum 31.12.2013. 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.

Der gegenüber dem Jahr 2011 höhere Jahresüberschuss resultiert überwiegend aus niedrigeren Instandhaltungskosten und höheren Sollmieten. Für das Jahr 2013 wird nach dem Wirtschaftsplan ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 573,1 TEUR, für die Jahre 2014 - 2017 werden Jahresüberschüsse in vergleichbarer Größenordnung erwartet.

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.

Die exakten Ergebnisse und Analysen aus Offenbacher Sicht bezüglich des Zensus 2011 müssen noch abgewartet werden. Unabhängig davon wird davon ausgegangen, dass sich die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main in den kommenden Jahren, stetig, wenn auch nur leicht, erhöht. Dies gilt es aufmerksam zu beobachten, insbesondere ob sich daraus kurz- oder mittelfristig die Erfordernis für Wohnungsneubau ergibt und in welchen Größenordnungen.

Die Auswirkungen des Ausbaues des Frankfurter Flughafens und die in den kommenden Jahren anzunehmende Zunahme der Flugbewegungen sowie die wegen des Fluglärms großflächig verfügbaren Siedlungsbeschränkungen werden auch weiterhin den öffentlichen und privaten Bau beeinflussen.

Kurz- und mittelfristig darf man jedoch auf Ausnahmegenehmigungen durch die zuständigen Behörden in Offenbach am Main und die Landesbehörden hoffen. Allerdings ist dabei von erheblichen Auflagen für die Erbringung von Lärmschutzmaßnahmen auszugehen. Dies wiederum wird die Baukosten und zwangsläufig die Miet- und Kaufpreise belasten. So könnte es sich in bestimmten Lagen schwieriger gestalten Neubaumaßnahmen wirtschaftlich darzustellen.

Für passive Schallschutzmaßnahmen werden insbesondere für Bestandswohnungen Fördermittel aus dem Regionalfond beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Ob diese Zuschüsse ausreichen um eine zumindest teilweise Verbesserung der Wohnqualität alleine daraus zu finanzieren, muss sich noch zeigen. Erste Ergebnisse könnten in 2013 vorliegen.

Die in jeder Hinsicht aufwändige Beseitigung von Riss- und Setzschäden an Gebäuden werden kontinuierlich fortgesetzt und wo es möglich ist, mit weiteren Sanierungsmaßnahmen verbunden.

In den Häusern Sprendlinger Landstraße 76a, 82-90 und Odenwaldring 153/155 wurden in den vergangenen Jahren bereits Schäden durch Baugrundsetzungen bearbeitet und baufällige Holzbalkone entfernt. Aufwändige bautechnische und betriebswirtschaftliche Untersuchungen und Gutachten haben ergeben, dass eine Sanierung der Gebäude nicht darstellbar ist. Dies haben inzwischen die Ämter für Denkmalschutz, dieses Quartier fällt unter dieses Programm, in Offenbach und Wiesbaden bestätigt und Abrissgenehmigungen erteilt. Aktuell wird geprüft, wie in dieser Angelegenheit weiter verfahren werden kann. Etwa die Hälfte der vorhandenen 41 Wohnungen steht inzwischen leer.

Zwar sind alle Gewerberäume vermietet, jedoch ist bei zukünftigen Nutzerwechseln nicht zwangsläufig davon auszugehen, dass die zu erzielenden Mietpreise stabil bleiben. Ursächlich hierfür ist die zu geringe Kundenfrequenz in den bestehenden Lagen.

Die ehemalige Gastwirtschaft im Ortsteil Tempelsee wird zurzeit aufwändig umgebaut und soll bis Mitte 2013 vornehmlich den Mitgliedern der Baugenossenschaft Odenwaldring als Begegnungsstätte zur Verfügung gestellt werden.

Eine Anzahl von Verordnungen seitens der Gesetzgebung, insbesondere durch das europäische Parlament, bereiten in der Erfüllung nicht nur ganz erheblichen Verwaltungsaufwand, sondern belasten die Wohnungsmieter und die Wirtschaftlichkeit der Baugenossenschaft Odenwaldring eG gleichermaßen erheblich finanziell.

Die Kosten für die Rauchwarnmelder, Systemtrenner, Warmwasserzähler, Heizkostenverteiler und die Umsetzung der Trinkwasserverordnung werden sich wohl auf über 500.000 EUR summieren.

Es wurden im Berichtsjahr Forwarddarlehen abgeschlossen.

Zinsbindungsauslauf am	alter Zinssatz	Forwarddarlehen zum	neuer Zinssatz
31.03.2013	4,95 %	01.04.2013	2,9 %
31.12.2013	5,20 %	01.01.2014	3,0 %

Prognosebericht

Es bleibt dabei, die Wohnnebenkosten steigen stetig. Neben den schon seit Jahren überproportional steigenden Energiepreisen, den Versicherungskosten und derer aus der Erfüllung von Verkehrssicherungsverpflichtungen hat die Stadt Offenbach am Main u.a. die Grundsteuer angehoben und die eingeführte Regenwasserabgabe, zur Berechnung der Brauch- und Abwassergebühren, hat erwartungsgemäß überwiegend zu höheren Belastungen geführt.

Dagegen haben sich die Nettokaltmieten, unternehmensbezogen, im Berichtsjahr nicht einmal um 1% erhöht.

Dieser anhaltenden Entwicklung bei den Wohnnebenkosten hält die Baugenossenschaft Odenwaldring weiterhin hohe Aufwendungen bei der energetischen Sanierung der Gebäudehüllen, ein modernes Abfallmanagement, ständige Kostenkontrollen in beeinflussbaren Betriebskostenbereichen und Optimierung bei den technischen Anlagen entgegen.

Die energetische, substanzielle und auch optische Sanierung der Wohnanlage Ottersfuhrstraße 19-23 und Markwaldstraße 18, mit insgesamt 101 Wohnungen, konnte in 2012 bis auf geringe Restarbeiten in den Außenbereichen abgeschlossen werden. Die Kosten hierfür werden sich planmäßig auf 3 Millionen Euro belaufen. Nicht zuletzt wegen der erheblichen Aufwertung dieses Quartiers haben sich die Erlösschmälerungen dort inzwischen nahezu halbiert.

Der Einbau von Rauchwarnmeldern ist sehr weit fortgeschritten und wird bis Ende 2014 abgeschlossen sein. Zwar ist auch dies mit Kosten für die Nutzer verbunden, jedoch zeigen wiederholt tragische Ereignisse durch Rauch und Feuer die Wichtigkeit dieser Einrichtung.

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2 0 1 2	2 0 1 1
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	32,29	32,02
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	in %	4,81	3,16
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	in %	3,42	3,03
Anlagendeckungsgrad I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	in %	35,20	35,10
langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital}}$	in %	181,01	184,02
langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	58,45	58,91
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$	Faktor	2,54	1,86
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	$\frac{\text{Jahressollmiete WE} : 12}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$	in EUR/m ²	5,68	5,63
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE}}{\text{Jahressollmiete WE}}$	in %	1,73	1,98
%-Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Jahressollmiete WE} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	in %	0,85	0,62
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	6,97	9,75
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	2,22	1,34
Betriebskosten je m ² /Monat (einschl. BAB-Kosten)	$\frac{\text{Betriebskosten (einschl. Grundsteuern)} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	2,22	2,13
davon Heizkosten/Warmwasser je m ² /Monat (HK/Ges.m ²)		in EUR/m ²	0,76	0,64
Instandhaltungskosten je m ² /Monat	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	1,46	1,73
Investitionen im Bestand je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträglich HK}}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	50,88	26,52
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}}$ (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	3,12	3,34
Zinsdeckung	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	15,02	15,95
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	29,03	29,88
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	Faktor	7,38	7,18

JAHRESABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2012

Baugenossenschaft Odenwaldring eG
Offenbach am Main

B I L A N Z zum 31. Dezember 2012

			31.12.2011
A K T I V A	EUR	EUR	EUR
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.114,51	1.848,51
			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.660.883,88		53.452.203,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.639.718,97		1.678.185,60
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		760,80
Maschinen	1,02		1,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	184.418,58		145.374,52
		57.492.150,90	55.282.893,18
			
Anlagevermögen insgesamt		57.493.265,41	55.284.741,69
<u>Umlaufvermögen</u>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	38.309,20		0,00
Unfertige Leistungen	2.933.578,84		2.757.623,01
Andere Vorräte	4.100,15		13.184,68
		2.975.988,19	2.770.807,69
			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	90.085,27		64.980,20
Sonstige Vermögensgegenstände	69.016,26		111.647,94
		159.101,53	176.628,14
			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	1.332.169,11		1.267.406,05
Bausparguthaben	689.157,05		1.089.793,24
		2.021.326,16	2.357.199,29
			
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Geldbeschaffungskosten		22.647,99	28.887,59
			
		62.672.329,28	60.618.264,40

			31.12.2011
PASSIVA	EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	225.001,21		252.569,48
- der verbleibenden Mitglieder	3.867.740,95		3.807.164,68
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.230,00		29.195,96
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.089,97 EUR (Vorjahr = 2.924,59 EUR)		4.093.972,16	4.088.930,12
			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.025.100,00		1.927.100,00
Bauerneuerungsrücklage	7.318.080,35		6.594.297,44
Andere Ergebnisrücklagen	6.646.500,00		6.646.500,00
		15.989.680,35	15.167.897,44
			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	974.320,13		612.586,96
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-821.782,91		-462.201,68
		152.537,22	150.385,28
			
Eigenkapital insgesamt		20.236.189,73	19.407.212,84
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	202.291,00		196.702,00
Sonstige Rückstellungen	371.992,47		255.628,44
		574.283,47	452.330,44
			
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.174.544,85		32.267.500,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.527.192,28		4.606.996,11
Erhaltene Anzahlungen	3.048.225,14		3.017.783,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.760,24		20.010,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	931.245,56		703.486,93
Sonstige Verbindlichkeiten	50.282,45		44.127,69
- davon aus Steuern 4.380,09 EUR (Vorjahr: 2.759,17 EUR)		41.765.250,52	40.659.905,42
			
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		96.605,56	98.815,70
			
		62.672.329,28	60.618.264,40

GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	EUR	EUR	2011 EUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung		10.647.518,11	10.563.051,41
Erhöhung oder Verminderung(-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		175.955,83	11.034,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		121.890,20	20.878,44
Sonstige betriebliche Erträge		119.939,85	241.208,88
		11.065.303,99	10.836.172,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.955.763,13	5.199.501,89
Rohergebnis		6.109.540,86	5.636.671,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.113.451,04		1.080.169,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
(davon für Altersversorgung 77.278,69 EUR; Vorjahr 52.929,36 EUR)	294.020,92		265.459,40
		1.407.471,96	1.345.628,80
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.665.760,12	1.573.802,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		568.927,93	558.127,35
		2.467.380,85	2.159.112,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.898,87	17.411,33
		2.481.279,72	2.176.524,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.174.941,39	1.232.403,31
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.306.338,33	944.120,77
			
Steuern vom Einkommen	68.968,00		67.994,00
Sonstige Steuern	263.050,20		263.539,81
		332.018,20	331.533,81
Jahresüberschuss		974.320,13	612.586,96
Einstellung in Ergebnissrücklagen		821.782,91	462.201,68
Bilanzgewinn		152.537,22	150.385,28

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei den Geldbeschaffungskosten wurde das Bilanzierungswahlrecht ausgeübt.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den fortgeführten 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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren.

Die Objekte Ottersfuhrstraße 19-23 und Markwaldstraße 18 wurden durch umfassende Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer von 45 Jahren um 10 Jahre auf 55 Jahre erhöht.

Bei den Objekten Sprendlinger Landstraße 76a, 82-90 sowie Odenwaldring 153/155 wurde die Nutzungsdauer um 3 Jahre zum 31.12.2015 verringert. Grund hierfür sind die vorliegenden Abrissgenehmigungen und die Entmietungsabsicht bis zu diesem Zeitpunkt.

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten, nach der Restnutzungsdauermethode 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 $\frac{1}{5}$ abzuschreiben ist.

Bei dem zum Verkauf bestimmten Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienhaus in der Elbestraße 22. Aufgrund der bestehenden Verkaufsabsicht wurde dieses in das Umlaufvermögen gebucht. Die Bewertung erfolgte nach strengem Niederstwertprinzip.

Die unfertigen Leistungen wurden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und die 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-/	Zugänge	Abgänge	Um-	Abschrei-	Buchwert	Buchwert des	Abschreibungen
	Herstellungs-		(ursprüngl.	buchungen	bungen	31.12.2012	Vorjahres	Im Geschäfts-
	kosten (kumuliert)		Werte)	(+/-)	(kumuliert)		31.12.2011	Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle								
Vermögensgegenstände	37.136,71	0,00	0,00	0,00	36.022,20	1.114,51	1.848,51	734,00
								
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.945.344,45	3.803.892,20	64.256,47	-38.309,20	31.985.787,10	55.660.883,88	53.452.203,59	1.556.902,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.145.618,70	27.413,00	0,00	0,00	1.533.312,73	1.639.718,97	1.678.185,60	65.879,63
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	760,80	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	364.504,58	95.266,59	88.682,18	0,00	186.670,41	184.418,58	145.374,52	42.243,78
	87.464.933,29	3.926.571,79	153.243,37	-38.309,20	33.707.801,61	57.492.150,90	55.282.893,18	1.665.026,12
								
	87.502.070,00	3.926.571,79	153.243,37	-38.309,20	33.743.823,81	57.493.265,41	55.284.741,69	1.665.760,12
								

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um EDV-Anwenderprogramme der AAREON AG sowie um das Programm „VNW-VOFI 2.0“ vom VdW südwest. Der Datenverarbeitungsvertrag mit der Aareon wurde bis zum 31.12.2016 verlängert.

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

Der Abgang sowie die Umbuchung betrifft das Einfamilienhaus in der Elbestraße 22, das aufgrund der Verkaufsabsicht ins Umlaufvermögen gebucht wurde.

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 95.266,59, Abgänge von EUR 88.682,18 für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Umlaufvermögen

Bei dem zum Verkauf bestimmten Grundstück mit fertigen Bauten handelt es sich um ein Einfamilienhaus in der Elbestraße 22.

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit EUR 2.933.578,84 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	
	2012	2012	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	90.085,27	6.237,46	3.100,06
Sonstige Vermögensgegenstände	69.016,26	-,-	-,-
	<u>159.101,53</u>	<u>6.237,46</u>	<u>3.100,06</u>

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparverträge.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten haben sich durch Abschreibungen in Höhe von EUR 6.919,90 auf EUR 21.492,79 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 Verlustvträge, 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 01.01.2012	1.927.100,00	6.594.297,44	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	98.000,00	723.782,91	-,--
Vorjahr	(62.000,00)	(400.201,68)	(-,--)
Stand 31.12.2012	<u>2.025.100,00</u>	<u>7.318.080,35</u>	<u>6.646.500,00</u>

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von EUR 202.291,00 beinhaltet die zu zahlenden Körperschaftsteuern zuzüglich der Solidaritätszuschläge für die Jahre 2010 (65.329,00 EUR), 2011 (67.994,00 EUR) und 2012 (68.968,00 EUR)

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	EUR	242.800,00
Prüfungskosten	EUR	26.000,00
Steuerberatungskosten	EUR	10.000,00
Berufsgenossenschaft	EUR	10.000,00
Arbeitnehmerjubiläen	EUR	21.678,16
interne Jahresabschlusskosten	EUR	33.000,00
Resturlaub	EUR	16.302,13
Planfeststellungsverfahren (Flughafen Frankfurt)	EUR	<u>12.212,18</u>
	EUR	<u>371.992,47</u>

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

<u>Verbindlichkeiten</u>	insgesamt	Restlaufzeit				gesichert	
		Unter 1 Jahr		1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre		
		Lfd. Jahr	Vorjahr				
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	33.174.544,85	1.124.472,72	1.117.456,19	4.192.689,18	27.857.382,95	33.174.544,85	Grundpfandrecht
gegenüber anderen Kreditgebern	4.527.192,28	80.213,56	77.901,52	318.080,68	4.128.898,04	4.527.192,28	Grundpfandrecht
erhaltene Anzahlungen	3.048.225,14	3.048.225,14	3.017.783,83				
aus Vermietung	33.760,24	33.760,24	20.010,73				
aus Lieferungen und Leistungen	931.245,56	798.314,66	669.500,14	132.930,90			
Sonstige	50.282,45	50.282,45	44.127,69				
insgesamt	41.765.250,52	5.135.268,77	4.946.780,10	4.643.700,76	31.986.280,99	37.701.737,13	

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	7.764.097,74
Gebühren und Umlagen	EUR	2.872.804,81
Zuschläge für Untervermietung	EUR	<u>10.615,56</u>
	EUR	<u>10.647.518,11</u>

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

Bestandserhöhungen	EUR	3.021.718,49
Bestandsminderungen	EUR	<u>2.845.762,66</u>
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	EUR	<u>175.955,83</u>

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit insgesamt 119.939,85 EUR sind enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	8.453,46
Erbbauszinsen	EUR	6.120,00
ordentliche Erträge aus Provisionen, Gestattungsgebühren, Versicherungsentschädigungen	EUR	70.833,75
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	EUR	15.263,55
Erträge aus sonstigen Verkäufen	EUR	335,12
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgebераufwendungen	EUR	13.031,04
Erträge aus früheren Jahren	EUR	2.208,26
sonstige Erträge	EUR	<u>3.694,67</u>
	EUR	<u>119.939,85</u>

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betrugen:

Betriebskosten	EUR	2.802.350,65
Instandhaltungskosten	EUR	2.009.324,44
Erbbauzinsen	EUR	<u>144.088,04</u>
	EUR	<u>4.955.763,13</u>

Im Personalaufwand mit EUR 1.407.471,96 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	1.622.782,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelkosten und immat. Vermögensgegenstände	EUR	<u>42.977,78</u>
	EUR	<u>1.665.760,12</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind enthalten:

sächliche Verwaltungsaufwendungen	EUR	344.823,83
Abschreibungen auf Forderungen	EUR	24.784,32
Spenden	EUR	3.945,50
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	EUR	532,35
Aufwendungen aus Contractingverträgen	EUR	171.282,46
Aufwendungen für frühere Jahre	EUR	4.135,34
sonstige außerordentliche Aufwendungen	EUR	<u>19.424,13</u>
	EUR	<u>568.927,93</u>

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von EUR 13.898,87 erzielt.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind enthalten:

Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte	EUR	1.166.160,99
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	EUR	6.919,90
Zinsaufwand (Abzinsung Jubiläumsrückstellung - BilMoG)	EUR	<u>1.860,50</u>
	EUR	<u>1.174.941,39</u>

Die Steuern vom Einkommen beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag für das Jahr 2012 mit EUR 68.968,00.

Die sonstigen Steuern betreffen:

Grundsteuern	EUR	261.389,38
Kraftfahrzeugsteuern	EUR	<u>1.660,82</u>
	EUR	<u>263.050,20</u>

E. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, finanzielle Verpflichtungen (jeweils Jahresbeträge):

- aus Leasingverträgen für

	2012 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	576,48	571,20	bis zum 31.12.2015

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

	2012 EUR	Vorjahr EUR	
Kahlweg 4, 4a, 4b	8.847,90	8.833,39	bis zum 31.12.2016
Brunnenweg 49/51	5.562,52	5.553,41	bis zum 05.03.2017
Saaleweg 5/7	8.996,23	8.981,51	bis zum 27.11.2017
Brunnenweg 53/55	6.494,96	6.484,33	bis zum 27.11.2017
Kahlweg 6/8	5.216,39	5.207,84	bis zum 31.03.2018
Saaleweg 1/3	6.395,42	6.384,95	bis zum 31.10.2019
Markwaldstraße 18/ Ottersfuhrstraße 19-23	19.264,91	17.891,63	bis zum 31.10.2019
Ottersfuhrstraße 22-26	4.319,31	4.057,57	bis zum 31.10.2019
Ludwigstraße 39	2.405,98	2.235,96	bis zum 31.10.2019
Speyerstraße 26	3.274,29	3.075,85	bis zum 31.10.2019
Konrad-Adenauer-Str. 12	10.382,58	9.753,38	bis zum 20.12.2020
Sprendl. Landstr. 122 - 136	10.975,42	11.263,38	bis zum 31.05.2021
Mödlingstraße 21	7.780,50	7.984,61	bis zum 31.05.2021
Brunnenweg 39/41	3.080,85	2.894,13	bis zum 15.02.2022
Aschaffweg 15	2.961,09	2.858,98	bis zum 22.02.2022
Aschaffweg 14/16	3.205,57	3.011,30	bis zum 27.02.2022
Elsawaweg 5/7	4.169,17	3.916,49	bis zum 18.03.2022
Elsawaweg 26/28	4.505,93	4.232,84	bis zum 25.03.2022
Wilhelm-Schramm-Str. 18	3.876,33	3.641,41	bis zum 03.04.2022
Saaleweg 8	1.746,32	1.640,46	bis zum 09.04.2022
Brunnenweg 47/Kahlweg 2	3.679,66	3.673,65	bis zum 31.12.2022
Kahlweg 5	5.253,01	5.244,39	bis zum 31.05.2023
von-Behring-Straße 77 + 79	3.811,25	3.580,27	bis zum 20.10.2023
Steinheimer Straße 32a - 36c	23.792,59	23.753,65	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	Barwert per	Tilgungs-	Tilgungs-
	nominal	31.12.2012	satz	beginn
	EUR	EUR		
Ottersfuhrstraße 19 – 23 Markwaldstraße 18	333.183,66	237.012,19	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	577.227,23	1%	2013
	923.725,78	814.239,42		

- b) aus laufenden Bauvorhaben:

Bei der Modernisierungsmaßnahme Ottersfuhrstraße 19-23 und Markwaldstraße 18 stehen noch Fremdmittel in Höhe von 675.000 EUR aus.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitkräfte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	7	2
Technischer Mitarbeiter	1	
HauswartInnen und MitarbeiterInnen im Regiebetrieb	7	7
insgesamt	15	9

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung 2012

Mitgliederstand am 01.01.2012	2.591 Mitglieder mit	9.492 Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2012	182 Mitglieder mit	182 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		668 Anteile
	2.773 Mitglieder mit	10.342 Anteilen
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	194 Mitglieder mit	692 Anteilen
Stand am 31.12.2012	2.579 Mitglieder mit	9.650 Anteilen
	=====	=====

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um EUR 60.576,27 erhöht.

Die Haftsumme verringerte sich im Geschäftsjahr um EUR 4.920,00 und beträgt am 31.12.2012 EURO 1.057.390,00.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2012 EUR 5.089,97.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2012 beträgt EUR 3.813.429,68.

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 2012 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende
von 4,0 % aus EUR 3.813.429,68

EUR 152.537,22
=====

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**VORSTAND**

Reinhard Abraham

Kaufmann in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft

Carl Alexander Ramm

Dipl.-Ing. Architekt

AUFSICHTSRATWerner Schwind
Vorsitzender

Sparkassendirektor

Jürgen Bauer
stellv. Vorsitzender

Dipl.-Ing. für Bauwesen

Jürgen Amberger

Ltd. Magistratsdirektor

Klaus-Dieter Ruh

Feinmechaniker

Günter Stier

Sparkassendirektor a. D.

Carlo Wölfel

Magistratsoberrat

Offenbach am Main, den 30. April 2013

Baugenossenschaft Odenwaldring eG

Der Vorstand

Reinhard Abraham

Carl Alexander Ramm

NACHRUF

Am 15.06.2012 verstarb im Alter von 81 Jahren das langjährige Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Odenwaldring eG,

Herr Kurt Beilstein

Herr Beilstein war 35 Jahre bei der Baugenossenschaft Odenwaldring eG beschäftigt, davon 30 Jahre als geschäftsführender Vorstand. Er trat am 30.06.1992 in den Ruhestand.

Herr Beilstein hatte maßgeblichen Anteil an der positiven Entwicklung der Genossenschaft.

Wir haben mit Herrn Beilstein einen Kollegen verloren, den wir in bester Erinnerung behalten werden.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Es fanden 6 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 2011 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 02.07.2012 bis 13.07.2012 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 und der Lagebericht 2012 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 2012 und den Lagebericht 2012 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 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Werner Schwind