

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	2
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	5
Bestandsbewirtschaftung	7
Mietentwicklung	8
Umsatzerlöse	8
Tätigkeit der Organe	8

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögens- und Kapitalstruktur	9
Finanzlage	10
Ertragslage	11

NACHTRAGSBERICHT 12

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT 12

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	15
------------------------------------	----

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2015

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	30

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT 33

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 35

Lagebericht 2015

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

EURO-Raum¹

- Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4 %. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar.
- Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8 % gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0 % gestiegen und ist seither um gut einen Prozentpunkt zurückgegangen. In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Nichtsdestotrotz befindet sie sich mit 22,2 % weiter auf hohem Niveau.
- Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies reflektiert vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise.

Daten Euro-Raum (2015/2016 geschätzt) ²	2014	2015	2016
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 0,9%	+ 1,5%	+ 1,6%
Verbraucherpreise	+ 0,4%	+ 0,1%	+ 1,0%
Arbeitslosenquote	11,6%	11,0%	10,5%

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2015

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

Deutschland³

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

- Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung: Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.
- Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.
- Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor.
- Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2015. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %).

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁴			Prognose ⁵
	2013	2014	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	+0,3%	+1,6%	+1,7%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+0,6%	+0,9%	+1,9%	+0,9%
Konsumausgaben des Staates	+0,8%	+1,7%	+2,8%	+0,4%
Ausrüstungsinvestitionen	-2,3%	+4,5%	+3,6%	+0,2%
Bauinvestitionen	-1,1%	+2,9%	+0,2%	+0,2%

Arbeitsmarkt⁶

- Arbeitslose im Dezember 2015: 2.681.000 (= - 83.000 gegenüber Dezember 2014)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2015: 6,1 % (Dezember 2014: 6,4 %)
- Erwerbstätige im November 2015: 43.442.000 (= + 0,88 % gegenüber Vorjahresmonat)
- Für 2016 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,5 % aus.

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

⁵ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

⁶ Statistisches Bundesamt - www.destatis.de

Kapitalmarkt⁷

- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 war durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2014-12	2015-11	+/-	2014-12	2015-11	+/-	2014-12	2015-11	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,75	2,71	-0,04	3,01	2,91	-0,10	2,19	2,09	-0,10
> 1 Mio. Euro	1,63	1,30	-0,33	2,06	1,98	-0,08	2,04	1,81	-0,23

Immobilienmarkt

- Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt 191.400 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.⁸
- Ausweislich der Jahresstatistik des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,5 %. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsmieten. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten wie im Vorjahr um 3,5 %. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 Euro/qm nettokalt. Langfristig betrachtet haben vor allem die Energieträger die Mieten nach oben getrieben.⁹

⁷ http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html

⁸ www.destatis.de

⁹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Neubautätigkeiten im Hochbau fanden auch 2015 nicht statt.

Ein Neubauvorhaben an der Sprendlinger Landstraße 76a, 82-90 und Odenwaldring 153/155 mit 52 freifinanzierten neuen Wohnungen mit insgesamt 3.370 m² Wohnfläche ist in Planung. Die Wohnungen sollen alle mit Fahrstühlen erreichbar und somit ein barrierefreier Zugang gewährleistet sein. Für die Unterbringung von PKWs ist eine Tiefgarage geplant. An Bauvorbereitungskosten sind im Berichtsjahr rund 405.000 EUR, insgesamt 585.000 EUR angefallen.

In der Bettinastraße 63 wurden 2 Einstellplätze mit einem Kostenaufwand von rund 2.500 EUR erstellt.

Weiterhin wurden in verschiedenen Quartieren Höfe saniert, Müllplätze geschaffen, neue Balkone angebaut, Hoftore installiert sowie Gehwege und Treppen erneuert.

Bei Mieterwechseln werden, wenn erforderlich ältere, freifinanzierte Wohnungen modernisiert und dadurch auf einen zeitgerechten Standard gebracht. Dabei werden u. a. Gasetagenheizungen eingebaut, moderne Bäder installiert, 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 6 Wohnungen betragen im Berichtsjahr rund 240.000 EUR (Vorjahr: 13 Wohnungen mit 560.000 EUR). Seit 1993 wurden so insgesamt 564 Wohnungen modernisiert. Dies sind rund 30 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Für das Jahr 2016 sind 900.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 20 Wohnungen eingeplant.

Im Rahmen des Instandhaltungsbudgets wurden in 8 weiteren Wohnungen rund 200.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen investiert. (Vorjahr: 12 Wohnungen mit 309.000 EUR)

Schwerpunkt der Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2015 war wiederum, Bestandsobjekte in deren Wohnwert zu erhalten und zu verbessern. Neben einer Vielzahl von kleineren Instandhaltungen wurden folgende, größere Instandhaltungen durchgeführt:

- In der Friedensstraße 95 erfolgten zu der im Vorjahr vorangegangenen Dachsanierung nun zur Wertverbesserung und Energieeinsparung eine Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Balkone und der Klappläden.
- In der Bettinastraße 89 wurde straßenseitig ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Die Sanierungsmaßnahme wurde um die Neugestaltung der Hofanlage erweitert.
- In der Herzogstraße 2 wurde eine Großinstandhaltungsmaßnahme durchgeführt. Neben der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems sind auch die Balkone und die Klappläden erneuert worden.

- In der Franz-Liszt-Straße 7 wurde ebenfalls ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, das Dach sowie die Balkonbrüstungen erneuert.
- Weitere energieeinsparende Maßnahmen erfolgten in Form von Dachbodendämmungen in zahlreichen Häusern in Tempelsee sowie in der Innenstadt.
- In der Steinheimer Straße 34 b wurde das Treppenhaus aufwendig saniert.
- Außerdem wurden die Treppenhäuser in der Stiftstraße 66, von-Behring-Straße 1 + 9, Rumpenheimer Straße 29, 31, 33, 35, 37 und in der Steinheimer Straße 32b renoviert.
- Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten erfolgten in zahlreichen anderen Quartieren.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2015 insgesamt 2.516.000. EUR (Vorjahr: 3.200.000 EUR). Hierin sind 322.000 EUR (Vorjahr: 360.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes enthalten.

Für das Jahr 2016 sind Ausgaben in Höhe von 2,5 Millionen Euro in diesem Bereich vorgesehen, um den Haus- und Wohnungsbestand weiter zu verbessern.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2015 besitzt die Genossenschaft 1.887 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten, 313 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 16 eigengenutzte Einheiten.

356 Wohnungen sind am 31.12.2015 öffentlich gefördert (= 18,7 %).
(2014 – 374 Wohnungen = 19,8 %)

2015 fanden 131 Mieterwechsel (Vorjahr: 154) statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 6,94 % (2014 – 8,16 %).

<u>Gründe für die Wohnungswechsel</u>		davon innerhalb der Genossenschaft
Bezug einer größeren Wohnung	25	9
Umzug wegen Heirat oder Trennung	14	1
Wohnungsaufgabe durch Sterbefall	12	0
Bezug einer besser ausgestatteten Wohnung	12	3
Bezug einer preiswerteren Wohnung	12	2
Kündigung durch die Genossenschaft	11	1
Umzug aus Alters- oder Gesundheitsgründen	10	0
Umzug wegen Arbeitsplatzwechsel	10	0
Bezug einer kleineren Wohnung	9	3
Bezug einer verkehrsgünstigeren Wohnung	6	2
Bezug einer ruhigeren Wohnung	4	1
Bezug von Eigentum	3	0
Ohne Angabe von Gründen	3	0
	131	22

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und werden auch nicht erwartet. Zumal weiterhin bei der Vermietung der Wohnungen ein deutlicher Nachfrageüberhang herrscht. Die Leerstandsquote beträgt 2015 1,01 % (Vorjahr: 1,06 %). Diese ergibt sich überwiegend aufgrund von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 6,04 EUR im Dezember 2014 auf 6,21 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2015. Dies ist eine Steigerung von rund 2,8 % (Vorjahr: 3 %), die auch von den Erhöhungen gemäß § 558 BGB geprägt ist (Kappungsgrenze, Mietenspiegel).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentlich geförderte Wohnungen betrug im Dezember 2015 5,49 EUR pro m² Wohnfläche und Monat. (Vorjahr = 5,42 EUR)

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte in 2015 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 11.419,4 TEUR (Vorjahr: 11.247,1 TEUR); davon entfallen 8.395,3 TEUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 8.256,4 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten von Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 111.257 EUR = 0,97 % (Vorjahr: 237.172 EUR = 2,07 %).

Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2015 fanden 27 Sitzungen des Vorstandes und 10 gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Sachverhalte wurden hierbei besprochen und beschlossen.

Satzungsgemäß scheidet im Jahre 2016 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 entscheidet die Mitgliederversammlung. Herr Stier und Herr Ruh können aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht mehr wiedergewählt werden. Über die Nachfolge entscheidet die Mitgliederversammlung.

Das im Berichtsjahr ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Herr Jürgen Amberger wurde von der Mitgliederversammlung am 25.06.2015 erneut für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögenslage

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

	2015			2014		
	TEUR		%	TEUR	%	
Anlagevermögen	55.058,50		88,90%	56.092,67	90,40%	
Umlaufvermögen	6.867,07		11,09%	5.941,21	9,58%	
Rechnungsabgrenzungsposten	7,11		0,01%	13,43	0,02%	
Gesamtvermögen	61.932,68		100,00%	62.047,31	100,00%	
Fremdmittel	39.656,58			40.663,79		
Reinvermögen am Jahresende	22.276,10			21.383,51		
Reinvermögen am Jahresanfang	21.383,51			20.865,86		
Vermögenszuwachs	892,59	=	4,17%	517,66	=	2,48%
Kapitalstruktur						
	2015			2014		
	TEUR		%	TEUR	%	
Geschäftsguthaben	4.356,84		7,03%	4.255,92	6,86%	
Gesetzliche Rücklage	2.251,10		3,63%	2.155,10	3,47%	
Andere Rücklagen	15.506,70		25,04%	14.813,62	23,87%	
Bilanzgewinn	161,47		0,26%	158,88	0,26%	
Eigenkapital	22.276,10		35,97%	21.383,51	34,46%	
Steuerrückstellung	215,04		0,35%	211,00	0,34%	
Sonstige Rückstellungen	609,57		0,98%	435,54	0,70%	
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	34.821,79		56,23%	36.016,71	58,05%	
Andere Verbindlichkeiten	3.909,01		6,31%	3.888,57	6,27%	
Rechnungsabgrenzungsposten	101,17		0,16%	111,97	0,18%	
	61.932,68		100,00%	62.047,31	100,00%	

Der Vermögenszuwachs von TEUR 892,6 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 101,0) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 950,5) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 158,9).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 40,46 %.

Finanzlage

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

	2015
Jahresüberschuss	950,5
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.729,4
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	178,1
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-5,8
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-188,8
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6,1
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.038,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.695,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	11,6
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-701,0
Erhaltene Zinsen	11,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-678,2
Zunahme von Geschäftsguthaben	100,9
Auszahlungen von Dividenden	-158,9
Gezahlte Zinsen	-1.049,7
Planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-1.179,2
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.286,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	730,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.867,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.598,0

Im Rahmen eines Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Die Berechnungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben, unter Beachtung erkennbarer Einflüsse nach dem 31.12.2015, eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31.12.2015. Dies wird nach jetzigem Stand auch darüber hinaus gegeben sein.

Als zusätzliche Finanzreserve steht der Genossenschaft ein Kontokorrentkredit in Höhe von 500.000 EUR zur Verfügung, der nicht in Anspruch genommen wurden.

Die Genossenschaft konnte jederzeit fristgerecht ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen.

<u>Ertragslage</u>		2 0 1 5 TEUR		2 0 1 4 TEUR
Hausbewirtschaftung	+	996,8	+	316,5
Kapitaldisposition	+	10,1	+	8,7
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+	3,1	+	4,5
Mitgliederverwaltung	-	40,8	-	37,7
Verkauf von Anlage-/Umlaufvermögen		-,--	+	430,0
Ordentliches Ergebnis	+	969,2	+	722,0
Außerordentliche Rechnung	+	54,3	-	13,5
Ergebnis vor Steuern	+	1.023,5	+	708,5
Steuern vom Einkommen	-	73,0	-	71,8
Jahresüberschuss	+	950,5	+	636,7
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-	789,0	-	477,8
BILANZGEWINN		161,5		158,9

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung, wobei hier als Hauptfaktoren die Mietenerlöse auf der Einnahmeseite sowie die Instandhaltungskosten auf der Ausgabenseite bestimmend sind.

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

Die wesentlichen Werte, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, sind in folgender Tabelle dargestellt:

	Plan 2015 TEUR	IST 2015 EUR	IST 2014 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.392,0	11.419.370,16	11.247.057,75
Instandhaltungskosten	2.100,0	2.202.554,70	2.842.886,40
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	1.046,0	1.033.898,75	1.083.133,06
Jahresüberschuss	714,5	950.545,69	636.710,36

Nachtragsbericht

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

Prognose-, Chancen- und 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 Auswirkungen des Ausbaues des Frankfurter Flughafens und die in den kommenden Jahren anzunehmende Zunahme der Flugbewegungen sowie die wegen des Fluglärms großflächig verfügbaren Siedlungsbeschränkungen könnten 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, insbesondere bei Neubauten, von erheblichen Auflagen für die Erbringung von Lärmschutzmaßnahmen auszugehen. Dies wiederum wird die Baukosten und zwangsläufig die Miet- und Kaufpreise belasten.

Für passive Schallschutzmaßnahmen wurden für Bestandswohnungen Fördermittel aus dem Regionalfond beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. In 2014 und 2015 fanden durch das Regierungspräsidium Darmstadt vor Ort Begehungen in betroffenen Beständen statt.

Die Zuschüsse, so ist es derzeit geplant, werden für z.B. Einbauten von Schalldämmlüftern sowie verbesserte Isolierverglasung von Fenstern und Balkon-/Terrassentüren, verwendet. Die nur partielle Bezuschussung je Wohnung ist ausdrücklich zu bemängeln, wird aber gleichwohl nach Einbau der Objekte eine Verbesserung des Wohnwertes darstellen. Ggf. können diese Maßnahmen mit kontrollierter Wohnraumbelüftung inkl. Wärmerückgewinnung koordiniert werden. Nach Ausschreibung der Leistungen könnte 2016 mit der baulichen Umstellung der Maßnahmen begonnen werden.

- Es wird davon ausgegangen, dass sich die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main in den kommenden Jahren, stetig erhöht. Die Nachfrage nach gutem Wohnraum steigt, weiterhin auch durch Bewerber außerhalb Offenbachs. Dies liegt auch an den überwiegend höheren Mietpreisen in der Nachbarschaft.
- Die in jeder Hinsicht aufwändige Beseitigung von Riss- und Setzschäden an Gebäuden, insbesondere in den Treppenhäusern, werden kontinuierlich fortgesetzt und wo es möglich ist, mit weiteren Sanierungsmaßnahmen verbunden.
- Die 41 Wohnungen in der Sprendlinger Landstraße 76a, 82-90 und Odenwaldring 153/155 wurden in 2014 niedergelegt. Eine Neubebauung mit 52 Wohnungen und rund 3.370 m² Wohnfläche im Niedrigenergiestandard KfW 55 ist ab 2016 geplant. Fertigstellung ist zwischen Sommer 2017 und Anfang 2018 vorgesehen. Das Verhältnis zwischen Kosten und erzielbarem Ertrag wird positiv eingeschätzt.
- Die jeweilige Entwicklung am regionalen Wohnungsmarkt ist aktuell, aber auch mittel- und langfristig bestmöglich einzuschätzen. Die Faktoren Lage, künftige Vermietbarkeit und Modernisierungsaufwand sind von besonderer Bedeutung. Aber auch der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum und solcher mit moderner Technik.

Neben der sogenannten laufenden Instandhaltung ist dabei die Sanierung, die Modernisierung von Wohnungen und von Gebäuden und der Neubau von modernen Liegenschaften erforderlich.

- Die so genannte Mietpreisbremse wurde 2015 auch in Offenbach umgesetzt. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft müssen dem erforderlichen Bau von Mietwohnungen zwingend an Regelungen staatliche Förderprogramme angekoppelt werden. Nur so kann gerade im preisgebundenen Mietwohnungsbau der aufgelaufene Stau an Bedarf und der zukünftige Bedarf befriedigt werden. Hier gibt es eindeutige Vorstellungen der Wohnungswirtschaft bezüglich einer Senkung von Mindestanforderungen der Bauausführungen.

- Ab 2016 wird die EnEV 2014 (Energieeinsparverordnung) modifiziert. Die EnEV 2014 ersetzt die EnEV 2009 und sieht weitere, erhöhte Anforderungen an den Neubau vor. Demnach werden die Hauptanforderungen für Neubauten zum 01. Januar 2016 verschärft. Und zwar um ca. 25 % für den zulässigen Primärenergiebedarf und um ca. 20 % für den zulässigen, bezogenen Wärmedurchgangskoeffizienten. Dies bedeutet gleichsam höhere Baukosten und diese belasten die Wirtschaftlichkeit, die vor allen eine Frage der erzielbaren Miethöhe ist.
- Mit der neuen EnEV 2014 wurden auch die Regelungen der Energieausweise für Wohngebäude und Nichtwohngebäude modifiziert. Dies betrifft die Genossenschaft bezüglich der Neuausstellung in den nächsten Jahren nicht, da die bisherigen Ausweise ihre Gültigkeit behalten. Ab 2018 müssen dann allerdings neue Ausweise nach der gültigen Verordnung erstellt werden.

Pflicht ist die Angabe aus den Ausweisen bei Immobilienanzeigen und die Aushändigung an z. B. Mietinteressenten und bei neuen Vertragsabschlüssen.

- Für das Jahr 2016 werden folgende Ergebnisse erwartet:

	Plan 2016 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.492,7
Instandhaltungskosten	2.500,0
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	995,0
Jahresüberschuss	745,8

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2015	2014
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	35,97	34,46
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	in %	4,27	2,98
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	in %	3,20	2,77
Anlagendeckungsgrad I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	in %	40,46	38,12
langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital}}$	in %	150,76	162,58
langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	54,22	56,03
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$	Faktor	2,25	2,15
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	$\frac{\text{Jahressollmiete WE} : 12}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$	in EUR/m ²	6,25	6,07
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE}}{\text{Jahressollmiete WE}}$	in %	1,33	1,94
%-Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Jahressollmiete WE} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	in %	0,93	0,69
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	6,94	8,16
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	1,01	1,06
Betriebskosten je m ² /Monat (einschl. BAB-Kosten)	$\frac{\text{Betriebskosten (einschl. Grundsteuern)} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	2,45	2,33
davon Heizkosten/Warmwasser je m ² /Monat (HK/Ges.m ²)		in EUR/m ²	0,69	0,71
Instandhaltungskosten je m ² /Monat	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	1,65	2,11
Investitionen im Bestand je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträglich HK}}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	22,06	31,83
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}}$ (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	2,99	3,03
Zinsdeckung	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	12,48	13,40
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	26,71	28,20
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	Faktor	6,56	6,90

JAHRESABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2015

**Baugenossenschaft Odenwaldring eG
Offenbach am Main**
B I L A N Z zum 31. Dezember 2015

31.12.2014

A K T I V A

EUR

EUR

EUR

Anlagevermögen
Immaterielle Vermögensgegenstände

0,51

3.806,02

Sachanlagen

 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Wohnbauten

52.866.377,13

54.230.401,12

 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Geschäfts- u. anderen Bauten

1.466.387,63

1.535.656,53

Grundstücke ohne Bauten

6.367,65

6.367,65

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

760,80

760,80

Betriebs- und Geschäftsausstattung

134.043,91

134.011,70

Bauvorbereitungskosten

584.562,84

181.663,62

55.058.499,96

56.088.861,42

Anlagevermögen insgesamt

55.058.500,47

56.092.667,44

Umlaufvermögen
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen

3.047.842,68

2.978.608,09

Andere Vorräte

8.643,70

10.909,13

3.056.486,38

2.989.517,22

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

107.728,87

77.624,69

Sonstige Vermögensgegenstände

71.687,29

88.876,94

179.416,16

166.501,63

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Guthaben bei Kreditinstituten

2.598.057,66

1.867.281,17

Bausparguthaben

1.033.113,44

917.907,56

3.631.171,10

2.785.188,73

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

6.310,77

11.371,47

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

797,07

2.062,28

7.107,84

13.433,75

61.932.681,95

62.047.308,77

			31.12.2014
P A S S I V A	EUR	EUR	EUR
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	216.971,94		216.362,48
- der verbleibenden Mitglieder	4.139.837,02		4.036.302,65
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>27,34</u>		<u>3.252,64</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.670,69 EUR (Vorjahr = 3.153,18 EUR)		4.356.836,30	4.255.917,77
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.251.100,00		2.155.100,00
Bauerneuerungsrücklage	8.860.196,80		8.167.119,63
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.646.500,00</u>		<u>6.646.500,00</u>
		17.757.796,80	16.968.719,63
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	950.545,69		636.710,36
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-789.077,17</u>		<u>-477.833,77</u>
		161.468,52	158.876,59
Eigenkapital insgesamt		22.276.101,62	21.383.513,99
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	215.042,00		211.004,00
Sonstige Rückstellungen	<u>609.569,87</u>		<u>435.535,61</u>
		824.611,87	646.539,61
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.521.650,91		31.622.290,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.300.135,21		4.394.418,01
Erhaltene Anzahlungen	3.349.043,57		3.229.756,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.464,05		18.751,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484.612,98		591.227,41
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>48.892,16</u>		<u>48.839,39</u>
- davon aus Steuern 2.775,09 EUR (Vorjahr: 4.335,61 EUR)		38.730.798,88	39.905.283,62
Rechnungsabgrenzungsposten		101.169,58	111.971,55
		<u>61.932.681,95</u>	<u>62.047.308,77</u>

GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	EUR	EUR	2014 EUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung		11.419.370,16	11.247.057,75
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		69.234,59	-41.160,49
Andere aktivierte Eigenleistungen		22.265,64	27.724,80
Sonstige betriebliche Erträge		105.824,11	558.083,36
		<u>11.616.694,50</u>	<u>11.791.705,42</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.272.157,59	5.840.144,41
		<u>6.344.536,91</u>	<u>5.951.561,01</u>
Rohergebnis			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.070.925,36		1.184.777,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 75.344,86 EUR; Vorjahr 80.320,65 EUR)	<u>286.614,41</u>		<u>296.548,76</u>
		1.357.539,77	1.481.326,39
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.729.418,96	1.702.152,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		850.952,16	692.413,27
		<u>2.406.626,02</u>	<u>2.075.668,42</u>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.222,69	12.941,04
		<u>2.417.848,71</u>	<u>2.088.609,46</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.040.068,91	1.092.495,88
		<u>1.377.779,80</u>	<u>996.113,58</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			
	
Steuern vom Einkommen	73.006,00		71.833,00
Sonstige Steuern	<u>354.228,11</u>		<u>287.570,22</u>
		427.234,11	359.403,22
		<u>950.545,69</u>	<u>636.710,36</u>
Jahresüberschuss			
		950.545,69	636.710,36
Einstellung in Ergebnismrücklagen		789.077,17	477.833,77
		<u>161.468,52</u>	<u>158.876,59</u>
Bilanzgewinn			
		<u>161.468,52</u>	<u>158.876,59</u>

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches 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.
- 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 1/5 abzuschreiben ist.

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 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 31.12.2015	Buchwert des Vorjahres 31.12.2014	Abschreibungen im Geschäfts- jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle								
Vermögensgegenstände	43.384,21	0,00	41.182,71	0,00	2.200,99	0,51	3.806,02	1.561,50
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.114.477,62	258.587,97	0,00	0,00	36.506.688,46	52.866.377,13	54.230.401,12	1.622.611,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.203.894,42	0,00	0,00	0,00	1.737.506,79	1.466.387,63	1.535.656,53	69.268,90
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	760,80	0,00	0,00	0,00	0,00	760,80	760,80	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	336.372,19	39.597,35	71.418,29	0,00	170.507,34	134.043,91	134.011,70	35.976,60
6. Bauvorbereitungskosten	181.663,62	402.899,22	0,00	0,00	0,00	584.562,84	181.663,62	0,00
	92.843.536,30	701.084,54	71.418,29	0,00	38.414.702,59	55.058.499,96	56.088.861,42	1.727.857,46
	92.886.920,51	701.084,54	112.601,00	0,00	38.416.903,58	55.058.500,47	56.092.667,44	1.729.418,96

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um das Programm „VNW-VOFI 2.0“ vom VdW südwest. Der Abgang setzt sich zusammen aus den Lizenzen für das EDV-Programm der Aareon „GES“ sowie den Lizenzen für das Archiv-Kompakt. Aufgrund der Migration von „GES“ auf „Wodis“ sind keine Lizenzen mehr erforderlich, da hier ein monatliches Nutzungsentgelt entrichtet wird.

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 39.597,35 EUR, Abgänge von 71.418,29 EUR für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten die Kosten für den Neubau Sprendlinger Landstraße.

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 3.047.842,68 EUR (Vorjahr: 2.978.608,09 EUR) bei den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit 179.416,16 EUR (Vorjahr: 166.501,63 EUR) stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2015 EUR	2015 EUR	2014 EUR
Forderungen aus Vermietung	107.728,87	26.102,39	11.914,46
Sonstige Vermögensgegenstände	71.687,29	-,--	-,--

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparverträge.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten haben sich durch Abschreibungen in Höhe von 5.060,70 EUR auf 6.310,77 EUR verringert. Die Höhe der Abschreibungen richtet sich nach der Laufzeit der Zinsfestschreibungen.

Der andere Rechnungsabgrenzungsposten enthält den Portobestand der Frankiermaschine sowie Münzgeld für die Nutzung der maschinellen Wascheinrichtungen.

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	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Ergebnis- rücklagen
	EUR	EUR	EUR
Stand 01.01.2015	2.155.100,00	8.167.119,63	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	96.000,00	693.077,17	-,--
Vorjahr	64.000,00	413.833,77	-,--
Stand 31.12.2015	2.251.100,00	8.860.196,80	6.646.500,00

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von 215.042,00 EUR beinhaltet die zu zahlenden Körperschaftsteuern zuzüglich der Solidaritätszuschläge für die Jahre 2013 (70.203,00 EUR), 2014 (71.833,00 EUR) und 2015 (73.006,00 EUR).

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 609.569,87 EUR (Vorjahr: 435.535,61 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	EUR	Vorjahr EUR
unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	310.150,00	247.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	130.000,00	-,--
Personalaufwendungen	47.113,49	106.601,93
interne Jahresabschlusskosten	37.000,00	34.000,00
Prüfungskosten	25.000,00	26.500,00
Steuerberatungskosten	19.515,28	10.000,00
Planfeststellungsverfahren (Flughafen Frankfurt)	10.791,10	11.433,68
Sonstiges	30.000,00	-,--

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

	insgesamt	Restlaufzeit				gesichert	Art der Sicherung
		Unter	1 Jahr	1 - 5 Jahre	Über 5 Jahre		
		Lfd. Jahr	Vorjahr				
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
gegenüber Kreditinstituten	30.521.650,91	1.174.975,26	1.170.743,39	4.393.474,58	24.953.201,07	30.521.650,91	Grundpfandrecht
gegenüber anderen Kreditgebern	4.300.135,21	96.484,97	110.012,43	324.573,13	3.879.077,11	4.300.135,21	Grundpfandrecht
erhaltene Anzahlungen	3.349.043,57	3.349.043,57	3.229.756,28				
aus Vermietung	26.464,05	26.464,05	18.751,72				
aus Lieferungen und Leistungen	484.612,98	452.225,21	591.227,41	32.387,77			
Sonstige	48.892,16	48.892,16	48.839,39				
insgesamt	38.730.798,88	5.148.085,22	5.139.818,00	4.750.435,48	28.832.278,18	34.821.786,12	

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:

	EUR	Vorjahr EUR
Sollmieten (ohne Untermietzuschlag)	8.284.068,93	8.081.048,32
Gebühren und Umlagen	3.122.160,00	3.154.159,73
Zuschläge für Untervermietung	13.141,23	11.849,70
	11.419.370,16	11.247.057,75

Die Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen ergeben sich wie folgt:

	EUR	Vorjahr EUR
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	3.184.939,54	3.098.530,66
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-3.115.704,95	-3.139.691,15
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	69.234,59	-41.160,49

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit insgesamt 105.824,11 EUR (Vorjahr: 558.083,36 EUR) sind enthalten:

	EUR	Vorjahr EUR
Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	434.921,27
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4.850,05	49.452,22
Erbbauzinsen	4.590,00	6.120,00
ordentliche Erträge aus Provisionen, Gestattungsgebühren, Versicherungsentschädigungen	55.806,68	32.423,04
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	15.653,88	7.028,43
Erträge aus sonstigen Verkäufen	8.190,17	1.642,31
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen	9.065,36	12.976,90
sonstige Erträge	7.667,97	13.519,19

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 5.272.157,59 EUR (Vorjahr: 5.840.144,41 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR	Vorjahr EUR
Betriebskosten	2.921.286,25	2.849.811,13
Instandhaltungskosten	2.202.554,70	2.842.886,40
Erbbauzinsen	148.316,64	147.446,88

Im Personalaufwand mit 1.357.539,77 EUR (Vorjahr: 1.481.326,39 EUR) sind auch die Lohnkosten des Regiebetriebes sowie die Vergütungen für Hauswarte und geringfügig Beschäftigte enthalten.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen mit 1.729.418,96 EUR (Vorjahr: 1.702.152,93 EUR) setzen sich zusammen aus

Abschreibungen auf	EUR	Vorjahr EUR
• Wohn- und Geschäftsbauten	1.691.880,86	1.661.078,14
• Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immaterielle Vermögensgegenstände	37.538,10	41.074,79

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 850.952,16 EUR (Vorjahr: 692.413,27 EUR) sind enthalten:

	EUR	Vorjahr EUR
sächliche Verwaltungsaufwendungen	586.807,80	366.364,29
Abschreibungen auf Forderungen	29.205,58	26.584,63
Spenden	5.795,50	4.645,50
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.342,05	57.920,43
Aufwendungen aus Contractingverträgen	194.560,91	177.292,82
Aufwendungen für frühere Jahre	7.915,83	7.559,99
sonstige außerordentliche Aufwendungen	24.324,49	52.045,61

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von 11.222,69 EUR erzielt. (Vorjahr: 12.941,04 EUR).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit insgesamt 1.040.068,91 EUR (Vorjahr: 1.092.495,88 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR	Vorjahr EUR
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte	1.033.898,75	1.083.133,06
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	5.060,70	5.060,66
Zinsaufwand (Abzinsung Jubiläumsrückstellung)	1.109,46	4.302,16

Die Steuern vom Einkommen beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag für das Jahr 2015 mit EUR 73.006,00. (Vorjahr: 71.833,00 EUR).

Die sonstigen Steuern mit 354.228,11 EUR (Vorjahr: 287.570,22 EUR) betreffen:

	EUR	Vorjahr EUR
Grundsteuern	352.933,81	286.047,42
Kraftfahrzeugsteuern	1.294,30	1.522,80

E. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende, finanzielle Verpflichtungen (jeweils Jahresbeträge):

- aus Leasingverträgen für

	2015 EUR	Vorjahr EUR	Laufzeit
PKW	10.060,83	5.964,79	bis zum 15.02.2015
PKW	4.698,12	4.698,12	bis zum 31.07.2016
Kopiergerät	1.556,08	1.556,08	bis zum 31.05.2017
PKW	3.776,65	-,--	bis zum 28.02.2018
PKW	3.709,08	3.709,08	bis zum 26.03.2018
Faxgerät	587,20	583,12	bis zum 30.04.2021

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

	2015 EUR	Vorjahr EUR	Laufzeit
Kahlweg 4, 4a, 4b	9.058,36	9.007,55	bis zum 31.12.2016
Brunnenweg 49/51	5.694,84	5.662,89	bis zum 05.03.2017
Saaleweg 5/7	9.210,23	9.158,56	bis zum 27.11.2017
Brunnenweg 53/55	6.649,46	6.612,16	bis zum 27.11.2017
Kahlweg 6/8	5.340,48	5.310,53	bis zum 31.03.2018
Saaleweg 1/3	6.547,55	6.510,84	bis zum 31.10.2019
Markwaldstraße18/ Ottersfuhrstraße 19-23	16.173,31	19.085,27	bis zum 31.10.2019
Ottersfuhrstraße 22-26	3.626,16	4.279,03	bis zum 31.10.2019
Ludwigstraße 39	2.119,12	2.247,31	bis zum 31.10.2019
Speyerstraße 26	2.915,09	2.948,68	bis zum 31.10.2019
Konrad-Adenauer-Str. 12	8.572,03	10.314,05	bis zum 20.12.2020
Sprendl. Landstr. 122 - 136	11.156,52	11.298,16	bis zum 31.05.2021
Mödlingstraße 21	13.598,66	12.565,56	bis zum 31.05.2021
Brunnenweg 39/41	2.628,72	2.950,83	bis zum 15.02.2022
Aschaffweg 15	2.512,71	3.015,05	bis zum 22.02.2022
Aschaffweg 14/16	2.646,57	3.175,68	bis zum 27.02.2022
Elsawaweg 5/7	3.442,13	4.130,28	bis zum 18.03.2022
Elsawaweg 26/28	3.720,16	4.463,90	bis zum 25.03.2022
Wilhelm-Schramm-Str. 18	3.200,37	3.840,17	bis zum 03.04.2022
Saaleweg 8	1.441,78	1.730,02	bis zum 09.04.2022
Brunnenweg 47/Kahlweg 2	3.767,19	3.746,05	bis zum 31.12.2022
Kahlweg 5	5.377,97	5.347,79	bis zum 31.05.2023
von-Behring-Straße 77 + 79	2.978,83	3.817,23	bis zum 20.10.2023
Steinheimer Straße 32a – 36c	24.358,57	24.221,91	bis zum 31.12.2023
Eginhardstraße 11-23	8.426,16	-,--	bis zum 25.09.2034
Eginhardstraße 12	2.808,72	-,--	bis zum 06.10.2034
Lämmerspieler Weg 15/15a	2.808,72	-,--	bis zum 09.10.2034
Annastraße 12-18			
Lämmerspieler Weg 17-33	11.234,88	-,--	bis zum 15.10.2034
Lilistraße 58/60	394,23	-,--	bis zum 12.11.2035

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

- 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	31.12.2015	satz	beginn
	EUR	EUR		
Ottersfuhrstraße 19 – 23, Markwaldstraße 18	333.183,66	139.625,44	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	106.775,08	1%	2013
	923.725,78	246.400,52		

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitkräfte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	8	1
Technischer Mitarbeiter	1	
HauswarteInnen und MitarbeiterInnen im Regiebetrieb	6	6
insgesamt	15	7

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung 2015

Mitgliederstand am 01.01.2015	2.567	Mitglieder mit	10.033	Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2015	155	Mitglieder mit	155	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			680	Anteile
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	165	Mitglieder mit	607	Anteilen
Stand am 31.12.2015	2.557	Mitglieder mit	10.261	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 69.709,30 EUR erhöht.

Die Haftsumme verringerte sich im Geschäftsjahr um 4.100,00 EUR und beträgt am 31.12.2015 1.048.370,00 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2015 2.670,69 EUR.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2015 beträgt 4.036.712,65 EUR.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2015 wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende
von 4,0 % aus 4.036.712,65 EUR

161.468,52 EUR
=====

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**VORSTAND**

Reinhard Abraham

Kaufmann in der Grundstücks-
und WohnungswirtschaftTanja Kötzel
(ab dem 01.02.2015)

Immobilienfachwirtin

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 29. April 2016

Baugenossenschaft Odenwaldring eG

Der Vorstand

Reinhard Abraham

Tanja Kötzel

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Es fanden 10 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 2014 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 29.06.2015 bis 10.07.2015 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 und der Lagebericht 2015 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 2015 und den Lagebericht 2015 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 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Werner Schwind