

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF	
Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	2
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	6
Bestandsbewirtschaftung	8
Mietentwicklung	9
Umsatzerlöse	9
Tätigkeit der Organe	9
WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS	
Vermögens- und Kapitalstruktur	10
Finanzlage	11
Ertragslage	12
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	
	13
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	16
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2017	
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	28
Sonstige Angaben	32
NACHTRAGSBERICHT	
	34
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	
	35
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	
	37

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Lagebericht 2017

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet - dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 % (da 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger hatte als das Vorjahr).

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit + 1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt + 3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+ 1,9 %) fort. 2014/2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9 % bzw. 1,7 %). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verkräften.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe um 2,2 % (+ 2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9 %) sowie Information/Kommunikation (+ 3,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro.

Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 weniger Baugenehmigungen

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (- 7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 - im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (- 5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (- 0,4 %). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit - 5,3 % bzw. - 2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (- 4 %).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Andererseits wurden 2016 auch vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400). Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand Arbeitslosenquote sinkt - Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,5 %). Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016 = + 1 % | 2015 = +0,9 % | 2014 = +0,8 %).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 % (Vorjahr = 6,1 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 %) und Bayern die niedrigste (3,2 %).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 schloss mit einem Plus i.H. v. 498.000 ab (gleichwohl - 56 %). Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2017) ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Gleichwohl ist hier absehbar mit einem Wert von um die 400.000 Personen zu rechnen.

Entwicklungen der Stadt Offenbach

Die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main hat sich im achten Jahr hintereinander auf nunmehr rund 135.700 erhöht.¹ Das entspricht einem Zuwachs von rund 1.900 Menschen.

2017 wurden für insgesamt 755 Wohnungen Baugenehmigungen¹ erteilt. Das ist ein Rückgang von 100 Genehmigungen zum Vorjahr. 103 Wohnungen wurden fertiggestellt, dies ist auf dem Niveau von 2016.

Die durchschnittliche Personenbelegung je Wohnung hat sich seit 2006 kontinuierlich von 1,94 auf 2,20 erhöht. Die Einwohnerzahl steigt also erheblich schneller als dem durch die Schaffung von neuem Wohnraum nachgekommen wird. Dies entspricht nicht den tatsächlichen Bedürfnissen der Menschen, zeigt aber für Offenbach am Main, dass hier noch ganz erheblicher Bedarf für Wachstum vorliegt.

Bei diesem Missverhältnis besteht ansonsten latent die Gefahr von weiter steigenden Immobilienpreisen und Mieten.

Entscheidend werden das zur Verfügung stehende Bauland, die Investitionsbereitschaft der „öffentlichen Hand“ und der privaten Bauherren sein. Hierzu passen müssen die Bau- und Baulandpreise.

Mit dem „Bündnis für Wohnen“ existiert eine gemeinsame Plattform u.a. von Politik und Wohnungswirtschaft um gemeinsame Projekte für rasche Umsetzungen im bezahlbaren Wohnungsbau zu realisieren. Zudem stellte das Bundesbauministerium zur Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus den Ländern 2017 über 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Dies soll auch in den Folgejahren so sein. Insbesondere die zinsgünstige Förderung von sozialem und freifinanzierten Wohnungsbau sowie die Zinsentwicklung auf dem freien Kapitalmarkt werden wichtig für die Schaffung von günstigem Wohnraum sein.

¹ Statistischer Vierteljahresbericht der Stadt Offenbach am Main IV/2017

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

An der Sprendlinger Landstraße 76a, 82-86 und Odenwaldring 155 wurden 41 freifinanzierte, neue Wohnungen im KfW-Standard 55 bezogen. Der Bezug von 11 weiteren Wohnungen ist zum 01.04.2018 erfolgt. Die Wohnungen, Kellerräume und teilweise die Tiefgaragenstellplätze werden über Fahrstühle erreichbar und somit barrierefrei sein. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 5.880.000 EUR, bisher insgesamt rund 10 Millionen EUR angefallen. Die Gesamtkosten werden auf 10,8 Millionen EUR geschätzt.

Diese Wohnanlage, mit teilweise behindertenfreundlichen Bädern, überall breiteren Türen für Rollstuhlfahrer, Anschlüssen für Elektromobilität in der Tiefgarage und einer integrierten Wohnraumbelüftung ist dadurch eine der modernsten in Offenbach am Main.

In der Lilistraße 21-27 und Goethestraße 86 wurde mit der energetischen Modernisierung von 64 Wohnungen im KfW-Effizienzhaus 70 begonnen. Hierbei werden die Dächer saniert, ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, neue Haustüren, Vordächer und Briefkastenanlagen eingebaut. Die noch nicht erneuerten Balkone werden saniert ebenso die Treppenhäuser. Jede Wohnung erhält eine Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung sowie neue Fenster in Schallschutzklasse 4. Nach Abschluss der Arbeiten werden die Außenanlagen erneuert. Die Keller- und Dachbodendecken werden gedämmt. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 870.000 EUR angefallen. Die Gesamtkosten werden auf ca. 2.500.000 EUR geschätzt.

Bei Mieterwechseln werden weiterhin ausgesuchte Wohnungen modernisiert. Dabei werden u. a. Gasetagenheizungen eingebaut, moderne Bäder installiert, teilweise Grundrisse verändert sowie Versorgungsleitungen im Bedarfsfall erneuert. Zudem erhalten diese neue Fußböden mit Trittschallisolierung, neue Türen und Wohnraumlüftungen inkl. Wärmerückgewinnung. 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 14 Wohnungen betragen im Berichtsjahr rund 345.000 EUR (Vorjahr: 11 Wohnungen mit 402.000 EUR). Seit 1993 wurden so insgesamt 589 Wohnungen modernisiert. Dies sind rund 31 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Für das Jahr 2018 sind 450.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 10 Wohnungen eingeplant. Bei Bedarf kann aufgestockt werden.

Im Rahmen des Instandhaltungsbudgets wurden in 21 weiteren Wohnungen rund 435.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen investiert. (Vorjahr: 18 Wohnungen mit 300.000 EUR)

Schwerpunkt der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2017 war wiederum, Bestandsobjekte in deren Wohnwert zu erhalten und zu verbessern. Neben einer Vielzahl von kleineren Instandhaltungen wurden folgende, größere Instandhaltungen durchgeführt:

- In der Rumpfenheimer Straße 37 sowie in der von-Behring-Straße 1 wurden die Balkone erneuert. Somit ist dieses Programm abgeschlossen.
- In der Friedensstraße 91/93 wurde eine Großinstandhaltungsmaßnahme durchgeführt. Neben der Dachsanierung wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, sowie die Balkone und die Klapppläden erneuert. Jede Wohnung hat eine Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung sowie neue Fenster erhalten. Die Arbeiten werden in 2018 abgeschlossen.
- In der Bettinastraße 18 wurde das Dach saniert.
- Die Hofanlage der Häuser Friedenstraße 89 und Herzogstraße 1 wurde erneuert.

- Außerdem wurden die Treppenhäuser in den nachstehenden Liegenschaften renoviert:
 - Steinheimer Straße 32a, 32b, 32c, 34a, 34,36
 - Sprendlinger Landstraße 128, 132 - 132d, 134/136
 - Franz-Liszt-Straße 7
 - Habichtswaldweg 4/6
 - Konrad-Adenauer-Straße 12
 - Martin-Luther-Park 8, Otto-Steinwachs-Weg 1/3
 - Ludwigstraße 39
 - Lilistraße 58/60

- Fassadenrenovierungen sowie Vordacherneuerungen wurden an 24 Häusern in der Sprendlinger Landstraße 122-136 sowie in der Arndstraße 15/17 und Liebigstraße 22/24 vorgenommen.

- Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten erfolgten in anderen Quartieren.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2017 insgesamt 3.495.000 EUR (Vorjahr: 3.030.000 EUR). Hierin sind 349.000 EUR (Vorjahr: 343.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes enthalten.

Für das Jahr 2018 sind Ausgaben in Höhe von 3,15 Millionen Euro in diesem Bereich vorgesehen, um den Haus- und Wohnungsbestand weiter zu verbessern.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2017 besitzt die Genossenschaft 1.928 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten, 345 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 16 eigengenutzte Einheiten.

356 Wohnungen sind am 31.12.2017 öffentlich gefördert (= 18,4 %).
(2016 – 356 Wohnungen = 18,7 %)

2017 fanden 148 Mieterwechsel (Vorjahr: 141) statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 7,67 % (2016 – 7,47 %).

<u>Gründe für die Wohnungswechsel</u>		davon innerhalb der Genossenschaft
Bezug einer größeren Wohnung	39	15
Umzug aus Alters- oder Gesundheitsgründen	25	5
Umzug wegen Heirat oder Trennung	14	
Wohnungsaufgabe durch Sterbefall	13	
Kündigung durch die Genossenschaft	13	
Bezug einer kleineren Wohnung	13	5
Umzug wegen Arbeitsplatzwechsel	8	
Bezug einer ruhigeren Wohnung	4	
Bezug von Eigentum	4	
Bezug einer preiswerteren Wohnung	3	
Bezug einer verkehrsgünstigeren Wohnung	2	
Bezug einer besser ausgestatteten Wohnung	1	
Ohne Angabe von Gründen	9	
	148	25

Nennenswerte Leerstände waren wiederum nicht zu verzeichnen und werden auch nicht erwartet. Zumal weiterhin bei der Vermietung der Wohnungen ein deutlicher Nachfrageüberhang herrscht. Die Leerstandsquote beträgt 2017 1,24 % (Vorjahr: 1,01 %). Diese ergibt sich überwiegend aufgrund von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten. Somit kann seit Jahren defacto von einer Vollvermietung gesprochen werden.

Lediglich 8 Wechsel (5,40 %) fanden angabengemäß statt, da eine ruhigere, preiswertere Lage oder eine bessere Ausstattung gewünscht war. Das bestätigt, dass es bei der Baugenossenschaft Odenwaldring eG eine große Anzahl von Quartieren gibt, die für großstädtische Verhältnisse sehr lebenswert sind, die Mietpreise durchschnittlich und vergleichbar attraktiv sowie durch die forcierte Modernisierung sehr nachgefragt sind.

Dies wird durch die anhaltend geringe Fluktuation nochmals betätigt. Insbesondere im privaten Wohnungsbau und z.B. im weiteren Umfeld von Frankfurt am Main sind die Mietpreise nach wie vor deutlich höher.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 6,56 EUR im Dezember 2016 auf 6,74 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2017. Dies ist eine Steigerung von rund 2,7 % (Vorjahr: 5,6 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentlich geförderte Wohnungen betrug im Dezember 2017 5,48 EUR pro m² Wohnfläche und Monat. (Vorjahr = 5,42 EUR). Hier wurden die Mieten aufgrund der Erhöhung der allgemeinen Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen angepasst.

Die Genossenschaft vermietet also Wohnungen in einer Mietpreisspanne von 3,90 EUR/m² bis 10,00 EUR/m².

Trotz hoher Investitionen in die energetische Modernisierung sind die Preissteigerungen für die Mieten somit sehr moderat und die Genossenschaft kann Wohnungen gerade für nicht so hohe Einkommensgruppen in guten Verhältnissen anbieten.

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte in 2017 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 12.059,4 TEUR (Vorjahr: 11.644,7 TEUR); davon entfallen 9.043,0 TEUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 8.599,0 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten von Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 143.127 EUR = 1,18 % (Vorjahr: 88.113 EUR = 0,76 %).

Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2017 fanden 48 Sitzungen des Vorstandes und 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Sachverhalte wurden hierbei besprochen und beschlossen.

Satzungsgemäß scheidet im Jahre 2018 Herr Jürgen Amberger aus dem Aufsichtsrat aus. Über die mögliche Wiederwahl von Herrn Amberger entscheidet die Mitgliederversammlung.

Für Herrn Jürgen Bauer, der aufgrund der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stand, wurden von der Mitgliederversammlung am 20.06.2017 Herr Dr. Tilman Körner für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Das im Berichtsjahr ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied Herr Carlo Wölfel wurde von der Mitgliederversammlung am 20.06.2017 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:

	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	63.070,05	88,96%	57.459,35	86,87%
Umlaufvermögen	7.822,61	11,03%	8.676,86	13,12%
Rechnungsabgrenzungsposten	2,05	0,00%	6,76	0,01%
Gesamtvermögen	70.894,71	100,00%	66.142,96	100,00%
Fremdmittel	46.798,90		42.924,15	
Reinvermögen am Jahresende	24.095,81		23.218,81	
Reinvermögen am Jahresanfang	23.218,81		22.276,10	
Vermögenszuwachs	876,99 =	3,78%	942,71 =	4,23%
Kapitalstruktur				
	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Geschäftsguthaben	4.550,33	6,42%	4.413,56	6,67%
Gesetzliche Rücklage	2.446,70	3,45%	2.356,10	3,56%
Andere Rücklagen	16.930,44	23,88%	16.283,40	24,62%
Bilanzgewinn	168,34	0,24%	165,75	0,25%
Eigenkapital	24.095,81	33,99%	23.218,81	35,10%
Steuerrückstellung	151,34	0,21%	147,95	0,22%
Sonstige Rückstellungen	450,74	0,64%	643,48	0,97%
Verbindlichkeiten				
aus Dauerfinanzierung	41.423,46	58,43%	37.523,88	56,73%
Andere Verbindlichkeiten	4.663,87	6,58%	4.496,18	6,80%
Rechnungsabgrenzungsposten	109,49	0,15%	112,66	0,17%
	70.894,71	100,00%	66.142,96	100,00%

Der Vermögenszuwachs von TEUR 876,99 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 136,77) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 905,97) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 165,75).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 38,20 %.

Finanzlage

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

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	906,0	1.047,5
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.844,5	1.795,0
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-192,7	33,9
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-2,8	0,0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-172,6	-73,7
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	164,5	598,7
Zinsaufwendungen/Zinserträge (+)	908,3	920,8
Ertragssteueraufwand (+)	76,4	74,9
Auszahlung für Ertragssteuern (-)	-73,0	-142,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.458,5	4.255,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	10,1	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.462,4	-4.195,8
Erhaltene Zinsen	10,2	11,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.442,1	-4.184,3
Zunahme von Geschäftsguthaben	136,8	56,7
Auszahlungen von Dividenden	-165,8	-161,5
Gezahlte Zinsen	-932,1	-917,7
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	5.200,0	3.950,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-109,7	-109,7
Auszahlungen aus der planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.286,8	-1.206,9
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-55,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.842,4	1.555,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.141,2	1.626,0
Finanzmittelbestand am 01.01.	4.224,0	2.598,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.082,7	4.224,0

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 31.12.2017, eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31.12.2018. Dies wird nach jetzigem Stand auch darüber hinaus gegeben sein.

Die Genossenschaft konnte jederzeit fristgerecht ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen.

Ertragslage		2 0 1 7		2 0 1 6
		TEUR		TEUR
Hausbewirtschaftung	+	825,3	+	962,5
Kapitaldisposition	+	8,6	+	11,5
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+	4,5	+	4,5
Mitgliederverwaltung	-	38,5	-	36,9
Ordentliches Ergebnis	+	799,9	+	941,6
Außerordentliche Rechnung	+	182,5	+	180,8
Ergebnis vor Steuern	+	982,4	+	1.122,4
Steuern vom Einkommen	-	76,4	-	74,9
Jahresüberschuss	+	906,0	+	1.047,5
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-	737,7	-	881,7
BILANZGEWINN		168,3		165,8

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 2017 TEUR	IST 2017 EUR	IST 2016 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.198,0	12.059.439,53	11.644.711,30
Instandhaltungskosten	3.150,0	3.147.940,04	2.691.072,00
Zinsen auf Dauer- finanzierungsmittel	959,0	918.497,68	932.379,48
Jahresüberschuss	681,5	905.979,92	1.047.455,43

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.

Für passive Schallschutzmaßnahmen stehen für Bestandswohnungen Fördermittel aus dem Regionalfond beim Regierungspräsidium Darmstadt partiell zur Verfügung.

- Es wird davon ausgegangen, dass sich die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main in den kommenden Jahren, weiter stetig erhöht. Die Nachfrage nach gutem und gehobenem Wohnraum steigt, weiterhin auch durch Bewerber außerhalb Offenbachs.
- Die jeweilige Entwicklung am regionalen Wohnungsmarkt gilt es 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 solchen mit moderner Technik.

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

- Die Genossenschaft hat in 2017 ein umfassendes, energetisches Modernisierungsprogramm aufgelegt.

Im Genossenschaftsbestand befinden sich noch rund 650 Wohnungen in Häusern, die einen energetischen Standard vor der 1. Wärmeschutzverordnung haben, also rund 1/3 des Gesamtbestandes. Gleichbedeutend ist dies damit, dass rund 2/3 des Bestandes bereits nach Wärmeschutzverordnungen und Energieeinsparverordnungen gebaut oder saniert sind.

Aufsichtsrat und Vorstand haben deshalb ein umfassendes, energetisches Modernisierungsprogramm beschlossen, welches die höchstwertige energetische und mögliche Anpassung (z. B. KfW-Standard 70) der Gebäude und Wohnungen vorsieht.

Die technische Umsetzung und langfristige Finanzierung dieser Investition von geschätzt bis zu 30 Millionen EUR ist von Architekten und von Wirtschaftsprüfern unseres Regionalverbandes, VdW südwest, geprüft.

Zunächst wurde in den zuständigen Gremien der Beschluss über die Sanierung der Häuser und Wohnungen in der Lilistraße 21, 23, 25, 27 und Goethestraße 86 (64 Wohnungen) für das Jahr 2017 gefasst. Für 2018 ist die Erneuerung der Außenanlagen geplant. Die Kosten betragen rund 2,5 Millionen EUR. Umgesetzt wird das Programm KfW 70 „sanieren“, inkl. Einbau von kontrollierten Wohnraumbelüftungen mit Wärmerückgewinnung.

Für das Jahr 2018/2019 ist die energetische Sanierung der Liegenschaft Richard-Wagner-Straße 53/55 geplant. Die Kosten hierfür betragen rund 2.000.000 EUR.

Die kommenden Projekte dieser Art sind bereits projektiert, werden durch Aufsichtsrat und Vorstand jeweils jährlich neu beschlossen.

Abhängig von den Kredit- und Förderbedingungen sowie den auf dem Markt erzielbaren Einnahmen ist das gesamte Programm für die kommenden 10-15 Jahre ausgelegt.

Danach werden alle Wohnungen der Genossenschaft mindestens der Wärmeschutzverordnung oder der jeweiligen EnEV genügen.

Die Genossenschaft wird weiterhin die positiven Entwicklungen, insbesondere auf den Finanzmärkten, mittel- und langfristig nutzen.

Die modernisierungsbedingten, moderaten Mieterhöhungen können zu Teilen, nutzerabhängig, durch die verbesserte Technik und Wärmeisolierung kompensiert werden. Durch die einhergehenden Verbesserungen am Wohnumfeld entsteht ein größerer „Wohlfühlfaktor“ und damit größere Zufriedenheit mit dem „zu Hause“, zumindest ist das das gemeinsame Anliegen. Bestätigt wird dies seit vielen Jahren auch durch die uneingeschränkte Akzeptanz und die Kooperation mit den Mietern bei der Umsetzung.

- Aufgrund der sehr angespannten Lage im Bausektor ist es zunehmend schwierig ausreichende Handwerksbetriebe zu verpflichten. Dies und auch Zeitverzögerungen bei Fachplanungen können zu Bauzeitenverzögerungen führen.

- Aus Sicht der Wohnungswirtschaft muss der erforderliche Bau von Mietwohnungen zwingend an Regelungen staatlicher 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 bei den Bauausführungen. Arbeitsgruppen, u.a. besetzt mit Vertretern der Landesregierung und unseres Regionalverbandes, sind hierfür tätig. Leider dauern diese Prozesse gewohnt lange und helfen bei aktuellen Bauvorhaben nicht.

- Für das Jahr 2018 werden folgende Ergebnisse erwartet:

	Plan 2018 TEUR	IST 2017 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.641,0	12.059.439,53
Instandhaltungskosten	3.150,0	3.147.940,04
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	906,0	918.497,68
Jahresüberschuss	733,6	905.979,92

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

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2017	2016
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	33,99	35,10
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$	in %	3,76	4,51
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$	in %	2,57	2,99
Anlagendeckungsgrad I	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	in %	38,20	40,41
langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Eigenkapital}}$	in %	165,70	155,86
langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{langfristige Verbindlichkeiten}}{\text{Bilanzsumme}}$	in %	56,32	54,71
Tilgungskraft	$\frac{\text{Cash-Flow}}{\text{planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$	Faktor	2,69	3,53
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	$\frac{\text{Jahressollmiete WE} : 12}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche}}$	in EUR/m ²	6,66	6,29
%-Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerung WE}}{\text{Jahressollmiete WE}}$	in %	1,63	1,10
%-Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Jahressollmiete WE} + \text{abgerechnete Umlagen}}$	in %	0,83	1,14
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	7,68	7,47
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag}}{\text{Anzahl Mieteinheiten}}$	in %	1,24	1,01
Betriebskosten je m ² /Monat (einschl. BAB-Kosten)	$\frac{\text{Betriebskosten (einschl. Grundsteuern)} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	2,31	2,36
davon Heizkosten/Warmwasser je m ² /Monat (HK/Ges.m ²)		in EUR/m ²	0,68	0,69
Instandhaltungskosten je m ² /Monat	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} : 12}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	2,30	2,01
Investitionen im Bestand je m ²	$\frac{\text{Instandhaltungskosten} + \text{nachträglich HK}}{\text{m}^2 \text{WFL/NFL}}$	in EUR/m ²	41,45	28,76
Fremdkapitalkosten	$\frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen}}{\text{Verbindlichkeiten}}$ (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	2,23	2,49
Zinsdeckung	$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	10,32	11,01
Kapitaldienstdeckung	$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	in %	24,78	25,25
Mietenmultiplikator	$\frac{\text{Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke}}{\text{Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen}}$	Faktor	6,88	6,27

JAHRESABSCHLUSS

ZUM 31. DEZEMBER 2017

Baugenossenschaft Odenwaldring eG
Offenbach am Main

BILANZ zum 31. Dezember 2017

			31.12.2016
AKTIVA	EUR	EUR	EUR
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,51	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.898.029,36		51.700.980,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.327.845,63		1.397.116,63
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		760,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.336,10		156.042,08
Anlagen im Bau	1.722.712,46		4.198.084,74
		63.070.052,00	57.459.352,17
Anlagevermögen insgesamt		63.070.052,51	57.459.352,68
<u>Umlaufvermögen</u>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.034.062,91		3.049.803,49
Andere Vorräte	<u>7.574,25</u>		<u>8.393,72</u>
		3.041.637,16	3.058.197,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	98.869,89		131.202,34
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>334.148,67</u>		<u>114.514,94</u>
		433.018,56	245.717,28
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	3.082.759,48		4.224.067,34
Bausparguthaben	<u>1.265.193,44</u>		<u>1.148.875,09</u>
		4.347.952,92	5.372.942,43
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
Geldbeschaffungskosten	1.182,17		2.886,47
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>863,25</u>		<u>3.868,59</u>
		2.045,42	6.755,06
		<u>70.894.706,57</u>	<u>66.142.964,66</u>

PASSIVA	EUR	EUR	31.12.2016 EUR
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	232.794,81		205.269,85
- der verbleibenden Mitglieder	4.317.532,52		4.206.239,58
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>		<u>2.050,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 911,61 EUR (Vorjahr = 1.303,25 EUR)		4.550.327,33	4.413.559,43
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.446.700,00		2.356.100,00
Bauerneuerungsrücklage	10.283.938,51		9.636.898,77
Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.646.500,00</u>		<u>6.646.500,00</u>
		19.376.512,26	18.639.498,77
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	905.979,92		1.047.455,43
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-737.639,74</u>		<u>-881.701,97</u>
		168.340,18	165.753,46
		
Eigenkapital insgesamt		24.095.806,02	23.218.811,66
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	151.341,00		147.950,00
Sonstige Rückstellungen	<u>450.736,82</u>		<u>643.483,19</u>
		602.077,82	791.433,19
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.294.562,10		33.304.984,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.128.895,66		4.218.898,27
Erhaltene Anzahlungen	3.372.574,93		3.374.181,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.073,87		42.605,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.144.055,31		1.039.408,50
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>117.167,36</u>		<u>39.983,14</u>
- davon aus Steuern 72.632,74 EUR (Vorjahr: 36,06 EUR)		46.087.329,23	42.020.061,88
		
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		109.493,50	112.657,93
		
		<u>70.894.706,57</u>	<u>66.142.964,66</u>

GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

2016

	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung		12.059.439,53	11.644.711,30
- aus anderen Lieferungen und Leistungen		34.824,53	38.814,80
Erhöhung oder Verminderung(-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		-15.740,58	1.960,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		76.328,68	31.648,91
Sonstige betriebliche Erträge		<u>210.768,18</u>	<u>186.572,68</u>
		12.365.620,34	11.903.708,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.109.178,34</u>	<u>5.651.917,97</u>
Rohergebnis		6.256.442,00	6.251.790,53
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.132.120,84		1.116.453,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 77.548,89 EUR; Vorjahr 74.244,72 EUR)	<u>293.770,54</u>		<u>285.242,61</u>
		1.425.891,38	1.401.696,24
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.844.462,43	1.794.972,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		736.968,58	653.453,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.220,29	11.542,11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		921.826,03	935.803,78
Steuern vom Einkommen		<u>76.397,00</u>	<u>74.944,00</u>
Ergebnis nach Steuern		1.261.116,87	1.402.462,38
Sonstige Steuern		<u>355.136,95</u>	<u>355.006,95</u>
Jahresüberschuss		905.979,92	1.047.455,43
Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>737.639,74</u>	<u>881.701,97</u>
Bilanzgewinn		<u><u>168.340,18</u></u>	<u><u>165.753,46</u></u>

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Offenbach am Main unter der Registernummer 211.

Sitz der Genossenschaft ist in 63071 Offenbach am Main, Waldstraße 182.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften 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. Zuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren.
 - Die Objekte Friedensstraße 91 und 93 wurden durch umfassende energetische Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer von 14 Jahren um 15 Jahre auf 29 Jahre erhöht.
 - Die Objekte Lilistraße 21-27 und Goethestraße 86 wurden durch umfassende energetische Modernisierungen (KfW 70 Standard) über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer von 18 Jahren um 25 Jahre auf 43 Jahre erhöht.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten, nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren, für Garagen- und Carportanlagen von 33 Jahren.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,69 % bis 33,33 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 Euro wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter, mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten über 150 Euro bis 1.000 Euro, wurden je Wirtschaftsjahr in einen Sammelposten aufgenommen, der ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig mit jeweils $\frac{1}{5}$ 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 $\frac{3}{7}$ 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. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. AKTIVA

1. Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten (kumuliert)	Zugänge	Abgänge (ursprüngl. Werte)	Um- buchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten (kumuliert)
	01.01.2017				31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle					
Vermögensgegenstände	2.201,50	0,00	0,00	0,00	2.201,50
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.890.395,56	1.584.245,47	0,00	8.348.230,93	99.822.871,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.203.894,42	0,00	0,00	0,00	3.203.894,42
3. Grundstücke ohne Bauten	6.367,65	0,00	0,00	0,00	6.367,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80	0,00	0,00	0,00	760,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	355.563,04	5.310,22	48.919,67	0,00	311.953,59
6. Anlagen im Bau	4.198.084,74	5.872.858,65	0,00	-8.348.230,93	1.722.712,46
	97.655.066,21	7.462.414,34	48.919,67	0,00	105.068.560,88
	97.657.267,71	7.462.414,34	48.919,67	0,00	105.070.762,38

	Abschreibungen				Buchwert	Buchwert des
	(kumuliert)	Veränd. i. Z. m.	im Geschäfts- Jahr	(kumuliert)	31.12.2017	Vorjahres 31.12.2016
	01.01.2017	Abgängen		31.12.2017		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle						
Vermögensgegenstände	2.200,99	0,00	0,00	2.200,99	0,51	0,51
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.189.415,29	0,00	1.735.427,31	39.924.842,60	59.898.029,36	51.700.980,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.806.777,79	0,00	69.271,00	1.876.048,79	1.327.845,63	1.397.116,63
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	6.367,65	6.367,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	760,80	760,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.520,96	41.667,59	39.764,12	197.617,49	114.336,10	156.042,08
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	1.722.712,46	4.198.084,74
	40.195.714,04	41.667,59	1.844.462,43	41.998.508,88	63.070.052,00	57.459.352,17
	40.197.915,03	41.667,59	1.844.462,43	42.000.709,87	63.070.052,51	57.459.352,68

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um das Programm „VNW-VOFI 2.0“ vom VdW südwest.

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 5.310,22 EUR, Abgänge von 48.919,67 EUR für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Die Anlagen im Bau enthalten die Kosten für den Neubau Sprendlinger Landstraße / Odenwaldring. Die Kosten der Häuser Sprendlinger Landstraße 76a, Sprendlinger Landstraße 84/86 sowie Odenwaldring 153 wurden wegen Bezugsfertigstellung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 3.034.062,91 EUR (Vorjahr: 3.049.803,49 EUR), bei den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit 433.018,56 EUR (Vorjahr: 245.717,28 EUR) stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2017 EUR	2017 EUR	2016 EUR
Forderungen aus Vermietung	98.869,89	30.772,36	31.177,70
Sonstige Vermögensgegenstände	334.148,67	,-	,-

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist u.a. eine Forderung für Tilgungszuschüsse sowie Zuschüsse für die Baubegleitung der KfW-Bank für unser Neubauvorhaben Sprendlinger Landstraße / Odenwaldring in Höhe von 276.000 EUR erfasst.

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparverträge.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten haben sich durch Abschreibungen in Höhe von 1.704,30 EUR auf 1.182,17 EUR verringert. Die Höhe der Abschreibungen richtet sich nach der Laufzeit der Zinsfestschreibungen.

Der andere Rechnungsabgrenzungsposten enthält den Portobestand der Frankiermaschine.

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 01.01.2017	2.356.100,00	9.636.898,77	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	90.600,00	647.039,74	-,-
Vorjahr	105.000,00	776.701,97	-,-
Stand 31.12.2017	2.446.700,00	10.283.938,51	6.646.500,00

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von 151.341,00 EUR beinhaltet die zu zahlenden Körperschaftsteuern zuzüglich der Solidaritätszuschläge für die Jahre 2016 (74.944,00 EUR) und 2017 (76.397,00 EUR).

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 450.736,82 EUR (Vorjahr: 643.483,19 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	EUR	Vorjahr EUR
unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	224.900,00 €	403.360,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	80.000,00 €	89.335,00 €
Personalaufwendungen	60.836,82 €	56.997,09 €
interne Jahresabschlusskosten	34.500,00 €	38.500,00 €
Prüfungskosten	27.500,00 €	27.500,00 €
Steuerberatungskosten	11.000,00 €	5.000,00 €
Planfeststellungsverfahren (Flughafen Frankfurt)	0,00 €	10.791,10 €
Sonstiges	12.000,00 €	12.000,00 €

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

	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	37.294.562,10	1.452.723,04	6.222.141,05	29.619.698,01	37.294.562,10	Grundpfandrecht
Vorjahr:	33.304.984,49	1.276.389,51	5.446.698,67	26.581.896,31	33.304.984,49	
gegenüber anderen Kreditgebern	4.128.895,66	107.423,16	364.389,23	3.657.083,27	4.128.895,66	Grundpfandrecht
Vorjahr:	4.218.898,27	106.440,29	360.101,47	3.752.356,51	4.218.898,27	
erhaltene Anzahlungen	3.372.574,93	3.372.574,93				
Vorjahr:	3.374.181,78	3.374.181,78				
aus Vermietung	30.073,87	30.073,87				
Vorjahr:	42.605,70	42.605,70				
aus Lieferungen und Leistungen	1.144.055,31	1.081.100,37	62.954,94			
Vorjahr:	1.039.408,50	991.767,39	47.641,11			
Sonstige	117.167,36	117.167,36				
Vorjahr:	39.983,14	39.983,14				
insgesamt	46.087.329,23	6.161.062,73	6.649.485,22	33.276.781,28	41.423.457,76	

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausempfangene Mieten, Gebühren und Umlagen.

II. 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)	8.899.899,17	8.470.917,96
Gebühren und Umlagen	3.142.642,18	3.159.433,41
Zuschläge für Untervermietung	16.898,18	14.359,93
	12.059.439,53	11.644.711,30

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 34.824,53 EUR (Vorjahr: 38.814,80 EUR) setzen sich zusammen aus:

	EUR	Vorjahr EUR
Erbbauzinsen	6.120,00	6.120,00
ordentliche Erträge aus Provisionen und Gestattungsgebühren	28.704,53	32.694,80

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	3.047.005,91	3.063.303,49
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-3.062.746,49	-3.061.342,68
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	-15.740,58	1.960,81

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit insgesamt 210.768,18 EUR (Vorjahr: 186.572,68 EUR) sind enthalten:

	EUR	Vorjahr EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	64.435,66	27.324,09
ordentliche Erträge aus Versicherungsentschädigungen	96.116,77	106.736,66
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	13.035,84	7.015,59
Erträge aus sonstigen Verkäufen	2.832,97	0,00
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen	9.894,90	14.565,86
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,00	139,47
sonstige Erträge	24.452,04	30.791,01

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellung sind um 37.111,57 EUR angestiegen, hier wurde u. a. die Rückstellung für die Planfeststellung Flughafen wegen Klageabweisung aufgelöst. Weiterhin wurden Rückstellung für die unterlassene Instandhaltung nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.109.178,34 EUR (Vorjahr: 5.651.917,97 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR	Vorjahr EUR
Betriebskosten	2.804.568,94	2.807.945,69
Instandhaltungskosten	3.147.940,04	2.691.072,00
Erbbauszinsen	156.669,36	152.900,28

Im Personalaufwand mit 1.425.891,38 EUR (Vorjahr: 1.401.696,24 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 1.844.462,43 EUR (Vorjahr: 1.794.972,75 EUR) setzen sich zusammen aus

Abschreibungen auf	EUR	Vorjahr EUR
Wohn- und Geschäftsbauten	1.804.698,31	1.751.997,83
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände	39.764,12	42.974,92

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 736.968,58 EUR (Vorjahr: 653.453,49 EUR) sind enthalten:

	EUR	Vorjahr EUR
sächliche Verwaltungsaufwendungen	388.296,50	352.999,40
Abschreibungen auf Forderungen	65.451,93	42.193,31
Spenden	6.606,01	4.867,00
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,02	6,12
Aufwendungen aus Contractingverträgen	220.507,66	210.638,68
Aufwendungen für frühere Jahre	11.075,60	1.905,41
Tilgungen für nicht passivierte Aufwendungsdarlehen	17.196,40	16.548,25
sonstige außerordentliche Aufwendungen	27.833,46	24.295,32

Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen haben sich um 83.515,09 € erhöht. Das ist u. a. auf die Kosten für die Überlassung von Personal, die Erhöhung der Abschreibung auf Forderung zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf die Forderungen haben sich um 24.008,43 € erhöht. Dies ist u. a. auf die Überlastung des Amtsgerichts Offenbach und damit einhergehende überlange Verfahrensdauern, die zunehmende Erlösschmälerungen für den Vermieter bedeuten, zurückzuführen.

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von 10.220,29 EUR erzielt. (Vorjahr: 11.542,11 EUR).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit insgesamt 921.826,03 EUR (Vorjahr: 935.803,78 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR	Vorjahr EUR
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte	918.497,68	932.379,48
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	1.704,30	3.424,30
Zinsaufwand (Abzinsung Jubiläumsrückstellung - BilMoG)	1.624,05	0,00

Die Steuern vom Einkommen beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag für das Jahr 2017 mit 76.397,00 (Vorjahr: 74.944,00 EUR).

Die sonstigen Steuern mit 355.136,95 EUR (Vorjahr: 355.006,95 EUR) betreffen:

	EUR	Vorjahr EUR
Grundsteuern	353.685,65	353.685,65
Kraftfahrzeugsteuern	1.451,30	1.321,30

D. Sonstige Angaben

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 460.939,10 EUR (Vorjahr: 442.937,99 EUR):

aus	EUR	Vorjahr EUR
Leasingverträgen	17.281,90 €	13.159,87 €
Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting)	220.507,66 €	210.638,68 €
EDV-Dienstleistungsvertrag mit der AAREON AG (WODIS als Service SaaS)	66.480,18 €	66.239,16 €
Erbbauzinsen	156.669,36 €	152.900,28 €

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	31.12.2017	satz	beginn
	EUR	EUR		
Ottersfuhrstraße 19 - 23, Markwaldstraße 18	333.183,66	132.065,39	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	106.707,70	1%	2013
	923.725,78	238.773,09		

- aus laufenden Bauvorhaben:
 - Beim Neubau Sprendlinger Landstraße 76a, 82-86, Odenwaldring 155 werden noch Baukosten von ca. 800.000 EUR anfallen.
 - Bei der energetischen Sanierung Lilistraße 21-27 / Goethestraße 86 werden noch Baukosten von ca. 1.600.000 € anfallen.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

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

Außerdem wurden durchschnittliche ein(e) Auszubildende(r) beschäftigt.

Mitgliederbewegung 2017

Mitgliederstand am 01.01.2017	2.585	Mitglieder mit	10.428	Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2017	230	Mitglieder mit	230	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			783	Anteile
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	183	Mitglieder mit	744	Anteilen
Stand am 31.12.2017	2.632	Mitglieder mit	10.697	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 111.292,94 EUR erhöht.

Die Haftsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr um 19.270,00 EUR und beträgt am 31.12.2017 1.079.120,00 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2017 911,61 EUR.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2017 beträgt 4.208.504,64 EUR.

Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 905.979,92 EUR einen Betrag in Höhe von 90.600 EUR der gesetzlichen Rücklage sowie 647.039,74 EUR in die Bauerneuerungsrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung empfohlen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 168.340,18 EUR an die Mitglieder auszuschütten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**VORSTAND**

Reinhard Abraham	Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Tanja Kötzel	Immobilienfachwirtin

AUFSICHTSRAT

Werner Schwind Vorsitzender	Sparkassendirektor
Carlo Wölfel stellv. Vorsitzender	Magistratsoberrat a. D.
Jürgen Bauer (bis 20.06.2017)	Dipl.-Ing. für Bauwesen
Jürgen Amberger	Ltd. Magistratsdirektor
Anna Heep	Architektin
Dr. Tilman Körner (ab 20.06.2017)	Rechtsanwalt
Stephanie Wellnitz	Architektin

Offenbach am Main, den 08.06.2018

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 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 2016 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 03.07.2017 bis 14.07.2017 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 und der Lagebericht 2017 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 2017 und den Lagebericht 2017 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 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Werner Schwind