

218

Geschäftsbericht



BAUGENOSSENSCHAFT
ODENWALDRING eG

INHALTSVERZEICHNIS

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung	4
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	12
Bestandsbewirtschaftung	14
Mietentwicklung	15
Umsatzerlöse	15
Tätigkeit der Organe	15

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögens- und Kapitalstruktur	18
Finanzlage	19
Ertragslage	20

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT 21

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	25
------------------------------------	----

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2018

Aktiva	26
Passiva	27
Gewinn- und Verlustrechnung	28

ANHANG

Allgemeine Angaben	29
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
Angaben zur Bilanz	31
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
Sonstige Angaben	40

NACHTRAGSBERICHT 42

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT 44

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 46

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

LAGEBERICHT 2018

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 1,5 % gestiegen. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (- 0,2 %). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine Rezession abgewendet werden. Im Vergleich der letzten 5 Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %).

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.) rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 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 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche

Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5% bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/ bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen 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.



und bewährt. Das klare, straffe Bild und die gute
Lesbarkeit brachten ihr den großen Erfolg. Daß
diese ausdrucksstarke Schrift sich für Plakate be-
sonders eignet, zeigen die Beispiele dieser Probe.
Gebr. Klingendorff, Offenbach a. M.



Bild rechts:
Kunst am Bau

Bild unten:
Wohnkomplex in der
Markwaldstraße in
Bieber-Waldhof



Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen von Wohnungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 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. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 % | 0,9 % | 1 %).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 %/5,7 % | 2009 = 8,1%). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 % zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % zuvor 3,2 %).

Entwicklungen der Stadt Offenbach

Die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main hat sich im neunten Jahr hintereinander auf nunmehr 138.335¹ erhöht. Das ist ein weiterer Zuwachs von 2.643 Menschen = 1.95 %. Seit 2014 erhöhte sich die Einwohnerzahl somit um über 9.300 Menschen¹.

2018 wurden für 291 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt¹. Das ist ein bemerkenswerter Rückgang zu den Vorjahren (2017 = 464 Wohnungen), der jedoch durch Baufertigstellungen ab 2019 kompensiert werden könnte. Was aber festzustellen ist; genehmigt ist nicht gleich gebaut. 46 Wohngebäude mit 162 Wohnungen wurden fertiggestellt, 9 Wohngebäude mit 28 Wohnungen wurden niedergelegt².

Nach wie vor steigt die durchschnittliche Personenbelegung je Wohnung und hat sich seit 2006 erhöht. Es bleibt also dabei, dass sich die Einwohnerzahl schneller erhöht, als Wohnfläche zur Verfügung gestellt wird. Die aktuellen Bedürfnisse spiegelt das nicht wieder und findet wohl auch seine Ursache darin, dass in verhältnismäßig großen Wohnungen wenig Menschen wohnen. Das entspannt den Druck auf die Mietpreise in keiner Weise. Ob die Bundes- und Landesmittel für den geförderten Wohnungsbau kurzfristig entspannend auf die Wohnkosten wirken, darf angezweifelt werden. Dafür sind die Planungs-, Genehmigungs- und Bauzeiten zu lange. Mittelfristige Einflüsse bleiben abzuwarten. Aber auch das „öffentliche Geld“ für den Wohnungsbau wird indirekt nicht gerade zu fallenden Baupreisen führen, eher zum Gegenteil.

Negativ ist die in Offenbach am Main nach wie vor hohe Arbeitslosenquote von 9,8 % (Hessen = 4,3 %), die jedoch seit 2014 stetig gesunken ist¹. Denn gerade Wohnungssuchende mit geringem oder keinem eigenen Einkommen leiden verstärkt unter höheren Wohnkosten.

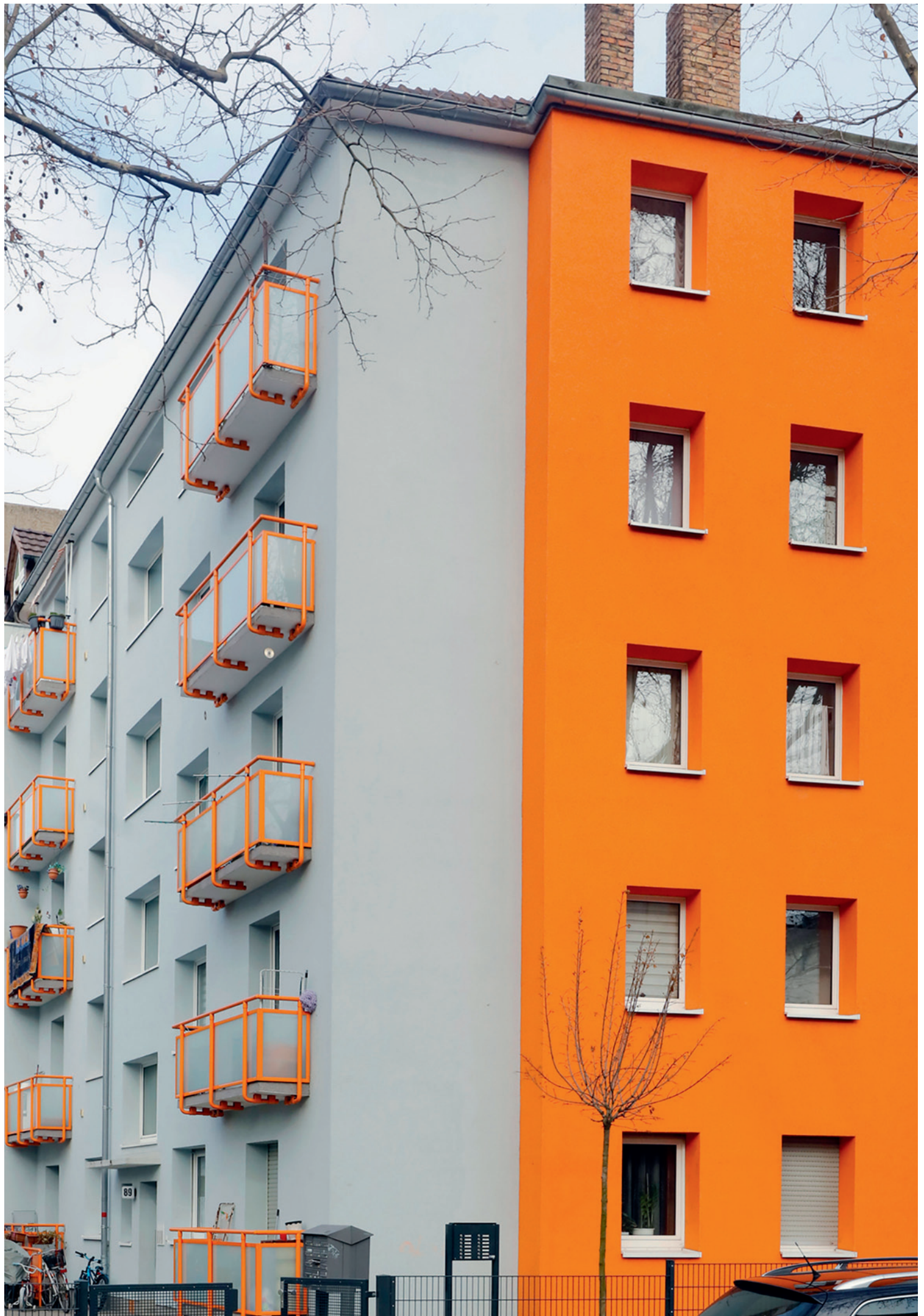
Für die stetig steigende Zahl von Bewohnern werden dringend Schulen, Sportstätten, Naherholungsflächen, Kitas und eine Ausweitung des öffentlichen Nahverkehrs benötigt. Die finanzielle Lage der Stadt lässt all dies nur in beschränktem Maße zu, weshalb der Hebesatz für die Grundsteuer B im Jahr 2019 von 600 auf 995 erhöht werden wird (+ 66 %). Dies führt zu ganz erheblichen Belastungen von Mietern und Eigentümern. Das wird sich unmittelbar in vielen Fällen auf die Investitionsmöglichkeiten von Immobilienbesitzern aber auch auf die privaten Ausgaben der Bürger auswirken.

Wegen der positiven Entwicklung, gerade im Bereich des Neubaus von Wohnungen steigen wohl auch die Preise für Grundstücke, insbesondere derer, die sich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen würden¹.

Wenn neben dem hochpreisigen Neubau zukünftig erkennbar mehr „bezahlbarer“ Wohnraum entsteht und die städtischen Ziele um verbesserte z. B. Einkaufsmöglichkeiten erreicht werden, wird diesseits durchaus eine attraktive Zukunft der Stadt gesehen. Für die günstigen Mieten und sicheren Vertragsverhältnissen stehen aus sich heraus z. B. die Wohnungsgenossenschaften vor Ort.

¹ Statistischer Vierteljahresbericht der Stadt Offenbach am Main 04/2018

² Bauaufsichtsamt der Stadt Offenbach



Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

An der Sprendlinger Landstraße 82 wurden die restlichen 11 freifinanzierten, neuen Wohnungen im KfW-Standard 55 zum 01.04.2018 bezogen. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 580.000 EUR angefallen. Diese Wohnanlage mit insgesamt 52 Wohnungen und 37 Abstellplätzen, teilweise mit behindertenfreundlichen Bädern, überall breiteren Türen für Rollstuhlfahrer, Anschlüssen für Elektromobilität in der Tiefgarage und einer integrierten Wohnraumlüftung ausgestattet, ist dadurch eine der modernsten in Offenbach am Main. Die Gesamtinvestition belief sich auf rund 10,65 Millionen EUR.

In der Lilistraße 21-27 und Goethestraße 86 wurde die energetische Modernisierung von 64 Wohnungen im KfW-Effizienzhaus 70 weitergeführt. 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. Die Keller- und Dachbodendecken werden gedämmt. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 1.540.000 EUR angefallen, bisher insgesamt rund 2,4 Millionen EUR. Die Gesamtkosten werden auf ca. 2.500.000 EUR geschätzt.

In der Richard-Wagner-Straße 53/55 wurde mit einer energetischen Modernisierung von 40 Wohnungen im KfW-Effizienzhaus 70 begonnen. Hierbei werden die Dächer saniert, ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, neue Haustüren und Briefkastenanlagen eingebaut. Die Balkone werden saniert ebenso die Treppenhäuser. Jede Wohnung erhält eine Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung sowie neue Schallschutzfenster. Die Keller- und Dachbodendecken werden gedämmt. Nach Abschluss der Arbeiten werden die Außenanlagen erneuert. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 1.565.000 EUR angefallen. Die Gesamtkosten werden auf ca. 1.890.000 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 18 Wohnungen betrugen im Berichtsjahr rund 382.000 EUR (Vorjahr: 14 Wohnungen mit 345.000 EUR). Seit 1993 wurden so insgesamt 607 Wohnungen modernisiert. Dies sind rund 31 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Für das Jahr 2019 sind 450.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 10 Wohnungen eingeplant. Bei Bedarf kann dies auch mehr sein.

Im Rahmen des Instandhaltungsbudgets wurden in 25 weiteren Wohnungen rund 365.500 EUR für erhebliche Wertverbesserungen investiert. (Vorjahr: 21 Wohnungen mit 435.000 EUR)

Schwerpunkt der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2018 war wiederum, Bestandsobjekte in deren Wohnwert zu erhalten und zu verbessern. Neben einer Vielzahl von kleineren Instandhaltungen wurden folgende, größere Instandhaltungen durchgeführt:

- Im Rahmen der Verkehrssicherung wurden im Aschaffweg 11 sowie im Saaleweg 17, 18, 20 die Verglasung im Treppenhaus erneuert.
- In der Leopold-Bode-Straße 7/9 wurde eine Großinstandhaltungsmaßnahme durchgeführt. Neben der Dachsanierung wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, sowie die Balkone und die Klappläden erneuert. Jede Wohnung erhielt eine Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung sowie neue Fenster.
- Im Odenwaldring 145 wurde eine Großinstandhaltungsmaßnahme durchgeführt. Neben der Dachsanierung wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Jede Wohnung erhielt eine Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung sowie neue Fenster. Die Arbeiten werden in 2019 abgeschlossen.
- In der Richard-Wagner-Straße 53/55, Mödlingstraße 21 und Sprendlinger Landstraße 60 wurden die Aufzüge auf den heutigen technischen Standard gebracht.
- Außerdem wurden die Treppenhäuser in den nachstehenden Liegenschaften renoviert:
 - Goethestraße 25
 - Ludwigstraße 158, 177
 - Konrad-Adenauer-Straße 80/82
 - Kreuzfeldweg 1/3/5
 - von-Behring-Straße 77/79
 - Leopold-Bode-Straße 7/9
 - Bettinastraße 63
 - Lilistraße 47
 - Brunnenweg 80-86
- Fassadenrenovierungen wurden an 10 Häusern in der Steinheimer Straße 32a-36c vorgenommen.
- Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten erfolgten in anderen Quartieren.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2018 insgesamt 3.291.000 EUR (Vorjahr: 3.495.000 EUR). Hierin sind 363.000 EUR (Vorjahr: 349.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes enthalten.

Für das Jahr 2019 sind Ausgaben in Höhe von 3,15 Millionen Euro in diesem Bereich vorgesehen, um den Haus- und Wohnungsbestand weiter zu verbessern.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2018 besitzt die Genossenschaft 1.939 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten, 345 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 15 eigengenutzte Einheiten.

356 Wohnungen sind am 31.12.2018 öffentlich gefördert (= 18,3 %).
[2017: 356 Wohnungen = 18,4 %]

2018 fanden 146 Mieterwechsel (Vorjahr: 148) statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 7,53 % (2017 = 7,67 %).

Gründe für die Wohnungswechsel		davon innerhalb der Genossenschaft
Bezug einer größeren Wohnung	31	14
Umzug aus Alters- oder Gesundheitsgründen	23	1
Wohnungsaufgabe durch Sterbefall	14	
Kündigung durch die Genossenschaft	14	
Bezug einer kleineren Wohnung	13	5
Umzug wegen Arbeitsplatzwechsel	13	
Umzug wegen Heirat oder Trennung	8	
Bezug einer besser ausgestatteten Wohnung	8	4
Ohne Angabe von Gründen	7	1
Bezug von Eigentum	6	
Bezug einer ruhigeren Wohnung	4	
Bezug einer preiswerteren Wohnung	3	
Bezug einer verkehrsgünstigeren Wohnungen	2	1
gesamt	146	26

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 2018 0,46 % (Vorjahr: 1,24 %).

Diese ergibt sich überwiegend aufgrund von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten. Somit kann seit Jahren de facto von einer Vollvermietung gesprochen werden. 26 Wechsel (17,80 %) fanden innerhalb der Genossenschaft statt.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 6,74 EUR im Dezember 2017 auf 6,88 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2018. Dies ist eine Steigerung von rund 2 % (Vorjahr: 2,7 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentlich geförderte Wohnungen betrug im Dezember 2018 5,51 EUR pro m² Wohnfläche und Monat. (Vorjahr = 5,48 EUR). Hier wurden die Mieten aufgrund der Erhöhung der allgemeinen Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen angepasst.

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

Trotz hoher Investitionen in die energetische Modernisierung sind die Preissteigerungen für die Mieten sehr moderat und die Genossenschaft kann in großer Anzahl Wohnungen gerade für Einkommensschwache und für mittlere Einkommensbezieher anbieten.

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte in 2018 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 12.500,8 TEUR (Vorjahr: 12.059,4 TEUR); davon entfallen 9.514,5 TEUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 9.043,0 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten von Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 124.462 EUR = 1,00 % (Vorjahr: 143.127 EUR = 1,18 %).

Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2018 fanden 36 Sitzungen des Vorstandes und 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Aufsichtsrat statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Sachverhalte wurden hierbei besprochen und beschlossen.

Satzungsgemäß scheiden im Jahre 2019 der derzeitige Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Werner Schwind sowie Frau Anna Heep und Frau Stephanie Wellnitz aus dem Aufsichtsrat aus.

Über die mögliche Wiederwahl von Herrn Schwind, Frau Heep und Frau Wellnitz entscheidet die Mitgliederversammlung.

Das im Berichtsjahr ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied Herr Jürgen Amberger wurde von der Mitgliederversammlung am 28.06.2018 erneut für 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.



Modernisiertes Wohngebäude in der
Lilistraße, Nordend



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögenslage

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

	2018 TEUR	%	2017 TEUR	%
Anlagevermögen	65.908,92	90,15%	63.070,05	88,96%
Umlaufvermögen	7.203,22	9,85%	7.822,61	11,03%
Rechnungsabgrenzungsposten	1,94	0,00%	2,05	0,00%
Gesamtvermögen	73.114,08	100,00%	70.894,71	100,00%
Fremdmittel	47.745,44		46.798,90	
Reinvermögen am Jahresende	25.368,64		24.095,81	
Reinvermögen am Jahresanfang	24.095,81		23.218,81	
Vermögenszuwachs	1.272,83	5,28%	876,99	3,78%

Kapitalstruktur	2018 TEUR	%	2017 TEUR	%
Geschäftsguthaben	4.609,03	6,30%	4.550,33	6,42%
Gesetzliche Rücklage	2.585,70	3,54%	2.446,70	3,45%
Andere Rücklagen	18.001,14	24,62%	16.930,44	23,88%
Bilanzgewinn	172,77	0,24%	168,34	0,24%
Eigenkapital	25.368,64	34,70%	24.095,81	33,99%
Steuerrückstellung	229,43	0,31%	151,34	0,21%
Sonstige Rückstellungen	823,60	1,13%	450,74	0,64%
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	41.901,67	57,31%	41.423,46	58,43%
Andere Verbindlichkeiten	4.669,81	6,39%	4.663,87	6,58%
Rechnungsabgrenzungsposten	120,94	0,17%	109,49	0,15%
	73.114,08	100,00%	70.894,71	100,00%

Der Vermögenszuwachs von TEUR 1.272,83 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 58,7) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 1.382,47) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 168,34). Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 38,49 %. (Vorjahr: 38,20 %)

Finanzlage

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

	2018 TEUR	2017 TEUR
Jahresüberschuss	1.382,5	906,0
Abschreibungen beim Anlagevermögen	2.144,9	1.844,5
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	372,9	-192,7
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des AV	2,6	-2,8
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-177,6	-172,6
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17,4	164,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge (+)	872,7	908,3
Ertragssteueraufwand (+)	78,1	76,4
Auszahlung für Ertragssteuern (-)	0,0	-73,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.693,4	3.458,5
Einzlg. aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	10,1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.986,4	-7.462,4
Erhaltene Zinsen	11,1	10,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.975,3	-7.442,1
Zunahme von Geschäftsguthaben	58,7	136,8
Auszahlungen von Dividenden	-168,3	-165,8
Gezahlte Zinsen	-907,2	-932,1
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	2.240,0	5.200,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-109,7	-109,7
Auszahlungen aus der planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.478,5	-1.286,8
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-365,0	2.842,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-646,9	-1.141,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.082,7	4.224,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.435,9	3.082,7

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 31.12.2018, eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31.12.2019. Dies wird nach jetzigem Stand auch darüber hinaus gegeben sein.

Die Genossenschaft konnte jederzeit fristgerecht ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen.

Ertragslage		2018 TEUR		2017 TEUR
Hausbewirtschaftung	+	1.326,2	+	825,3
Kapitaldisposition	+	9,8	+	8,6
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+	4,3	+	4,5
Mitgliederverwaltung	-	36,4	-	38,5
Ordentliches Ergebnis	+	1.303,9	+	799,9
Außerordentliche Rechnung	+	156,6	+	182,5
Ergebnis vor Steuern	+	1.460,5	+	982,4
Steuern vom Einkommen	-	78,1	-	76,4
Jahresüberschuss	+	1.382,4	+	906,0
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-	1.209,7	-	737,7
Bilanzgewinn		172,7		168,3

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 Ausgaben-seite 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 2018 EUR	IST 2018 EUR	IST 2017 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.641,0	12.500.843,55	12.059.439,53
Instandhaltungskosten	3.150,0	2.928.335,18	3.147.940,04
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	906,0	883.893,49	918.497,68
Jahresüberschuss	733,6	1.382.466,88	905.979,92

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 verfüigten Siedlungsbeschränkungen könnten auch weiterhin den öffentlichen und privaten Bau beeinflussen. Insbesondere Neubauten und energetischen Modernisierungen nach KfW-Standard sind deshalb u. a. kostspieliger.
- 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, zunehmend auch durch Bewerber außerhalb Offenbachs.
- Die Entwicklung am regionalen Wohnungsmarkt gilt es jeweils 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 solchem 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.
- Im Genossenschaftsbestand befinden sich aktuell noch rund 505 Wohnungen in Häusern, die einen energetischen Standard vor der 1. Wärmeschutzverordnung haben, also rund 1/4 des Gesamtbestandes. Gleichbedeutend ist dies damit, dass rund 3/4 des Bestandes bereits nach Wärmeschutzverordnungen und Energieeinsparverordnungen gebaut oder saniert sind.

Aufsichtsrat und Vorstand haben deshalb ein umfassendes, energetisches Modernisierungsprogramm beschlossen, welches die energetische Anpassung (z. B. KfW-Standard 70/85) der Gebäude und Wohnungen vorsieht.

In den zuständigen Gremien wurde der Beschluss über die Sanierung der Liegenschaft Richard-Wagner-Straße 53/55 (40 Wohnungen) für das Jahr 2018 gefasst. Für 2019 ist der Abschluss der Arbeiten sowie die Erneuerung der Außenanlagen geplant. Die Kosten betragen rund 1,89 Millionen EUR. Umgesetzt wird das Programm KfW 70 „sanieren“, inkl. Einbau von kontrollierten Wohnraumbelüftungen mit Wärmerückgewinnung.

Für das Jahr 2019 ist die energetische Sanierung der Liegenschaften Hugo-Wolf-Straße 22/24 (16 Wohnungen) und Bettinastraße 41/43 (20 Wohnungen) für insgesamt rund 2.000.000 EUR geplant.

Für diese und kommende energetischen Sanierungen werden kostengünstigere aber ebenso der EnEV und dem KfW-Förderprogrammen genügende Fensterfalzlüfter eingebaut.

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 sollten alle Wohnungen der Genossenschaft mindestens der Wärmeschutzverordnung oder der jeweiligen EnEV genügen. Die Genossenschaft wird weiterhin die positiven Entwicklungen, insbesondere auf den Finanzmärkten, 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 weiterer „Mehrwert“ und damit Zufriedenheit mit dem „zu Hause“. Bestätigt wird dies seit vielen Jahren auch durch die uneingeschränkte Akzeptanz und die Kooperation mit den Mietern bei der Umsetzung. Auch die geringen Fluktuationen bei den Mietern spricht dafür.

- Aufgrund der nach wie vor sehr angespannten Lage im Bausektor ist es zunehmend schwierig ausreichend 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. Bund und das Land Hessen wollen hierfür Milliarden von Euro zur Verfügung stellen. Das sicherste Mittel gegen exorbitant steigende Mieten ist genügend, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

→ Für das Jahr 2019 werden folgende Ergebnisse erwartet:

	Plan 2019 TEUR	IST 2018 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.537,0	12.500.843,55
Instandhaltungskosten	3.150,0	2.928.335,18
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	816,0	883.893,49
Jahresüberschuss	1.034,3	1.382.466,88

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



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2018	2017
Eigenkapitalquote	Eigenkapital Bilanzsumme	in %	34,70	33,99
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	Jahresüberschuss x 100 Eigenkapital	in %	5,45	3,76
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen x 100 Gesamtkapital	in %	3,10	2,57
Anlagendeckungsgrad I	Eigenkapital Anlagevermögen	in %	38,49	38,20
langfr. Verschuldungsgrad	langfristige Verbindlichkeiten Eigenkapital	in %	158,73	165,70
langfr. Fremdkapitalanteil	langfristige Verbindlichkeiten Bilanzsumme	in %	55,08	56,32
Tilgungskraft	Cash-Flow planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	Faktor	2,39	2,69
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	Jahressollmiete WE : 12 m² Wohnfläche	in EUR/m²	6,79	6,66
%-Anteil Erlösschmälerungen	Erlösschmälerung Jahressollmiete	in %	1,00	1,63
%-Anteil Mietforderungen	Forderungen aus Vermietung Jahressollmiete WE + abg. Umlagen	in %	0,71	0,83
Fluktuationsrate	Mieterwechsel im laufenden Jahr Anzahl Mieteinheiten	in %	7,53	7,68
Leerstandsquote	Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag Anzahl Mieteinheiten	in %	0,46	1,24
Betriebskosten je m²/Monat (einschl. BAB-Kosten)	Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) : 12 m²WFL/NFL	in EUR/m²	2,36	2,31
davon Heizkosten/Warmwasser je m²/Monat (HK/Ges.m²)		in EUR/m²	0,69	0,68
Instandhaltungskosten je m²/ Monat	Instandhaltungskosten : 12 m²WFL/NFL	in EUR/m²	2,12	2,30
Investitionen im Bestand je m²	Instandhaltungskosten + nachträglich HK m²WFL/NFL	in EUR/m²	63,52	41,45
Fremdkapitalkosten	Zinsen und ähnliche Aufwendungen Verbindlichkeiten (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	2,11	2,23
Zinsdeckung	Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	9,41	10,32
Kapitaldienstdeckung	Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	25,16	24,78
Mietenmultiplikator	Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	Faktor	7,01	6,88

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2018

Baugenossenschaft Odenwaldring eG Offenbach am Main B I L A N Z zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Bilanz EUR	zum 31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,51	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.523.752,91		59.898.029,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.258.577,14		1.327.845,63
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		760,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.171,97		114.336,10
Anlagen im Bau	0,00		1.722.712,46
Bauvorbereitungskosten	4.290,00		0,00
		65.908.920,47	63.070.052,00
Anlagevermögen insgesamt		65.908.920,98	63.070.052,51
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.220.754,63		3.034.062,91
Andere Vorräte	10.286,76		7.574,25
		3.231.041,39	3.041.637,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	85.013,20		98.869,89
Sonstige Vermögensgegenstände	69.173,60		334.148,67
		154.186,80	433.018,56
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	2.435.922,86		3.082.759,48
Bausparguthaben	1.382.069,47		1.265.193,44
		3.817.992,33	4.347.952,92
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	1.077,87		1.182,17
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	857,60		863,25
		1.935,47	2.045,42
		73.114.076,97	70.894.706,57

Passiva	Bilanz EUR	zum 31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	218.538,52		232.794,81
• der verbleibenden Mitglieder	4.387.622,12		4.317.532,52
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.870,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 933,05 EUR (Vorjahr = 911,61 EUR)		4.609.030,64	4.550.327,33
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.585.700,00		2.446.700,00
Bauerneuerungsrücklage	11.354.638,70		10.283.938,51
Andere Ergebnisrücklagen	6.646.500,00		6.646.500,00
		20.586.838,70	*19.377.138,51
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.382.466,88		905.979,92
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.209.700,19		-737.639,74
		172.766,69	168.340,18
Eigenkapital insgesamt		25.368.636,03	24.095.806,02
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	229.426,00		151.341,00
Sonstige Rückstellungen	823.596,36		450.736,82
		1.053.022,36	602.077,82
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	37.863.910,54		37.294.562,10
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	4.037.758,41		4.128.895,66
Erhaltene Anzahlungen	3.478.419,63		3.372.574,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.014,95		30.073,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.124.745,79		1.144.055,31
Sonstige Verbindlichkeiten	52.627,80		117.167,36
- davon aus Steuern 2.720,09 EUR (Vorjahr: 72.632,74 EUR)		46.571.477,12	46.087.329,23
Rechnungsabgrenzungsposten		120.941,46	109.493,50
		73.114.076,97	70.894.706,57

*Die Zwischensumme bei den Ergebnisrücklagen wurde aufgrund eines Rechenfehlers im Vorjahr entsprechend angepasst.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

		zum 31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
• aus der Hausbewirtschaftung		12.500.843,55	12.059.439,53
• aus anderen Lieferungen und Leistungen		32.260,60	34.824,53
Erhöhung oder Verminderung(-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		186.691,72	-15.740,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		107.785,50	76.328,68
Sonstige betriebliche Erträge		213.912,40	210.768,18
		13.041.493,77	12.365.620,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.979.606,93	6.109.178,34
Rohergebnis		7.061.886,84	6.256.442,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.188.590,68		1.132.120,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung: 79.949,39 EUR; Vorjahr: 77.548,89 EUR)	300.966,09		293.770,54
		1.489.556,77	1.425.891,38
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.144.853,68	1.844.462,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		737.561,17	736.968,58
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.145,56	10.220,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		885.320,64	921.826,03
Steuern vom Einkommen		78.085,00	76.397,00
Ergebnis nach Steuern		1.737.655,14	1.261.116,87
Sonstige Steuern		355.188,26	355.136,95
Jahresüberschuss		1.382.466,88	905.979,92
Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.209.700,19	737.639,74
Bilanzgewinn		172.766,69	168.340,18

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 2018 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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren.

- Die Objekte Leopold-Bode-Straße 7/9 wurden durch umfassende energetische Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer von 16 Jahren um 27 Jahre auf 43 Jahre erhöht.
- Das Objekt Odenwaldring 145 wurden durch umfassende energetische Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer von 20 Jahren um 27 Jahre auf 47 Jahre erhöht.
- Die Objekte Richard-Wagner-Straße 53/55 wurden durch umfassende energetische Modernisierungen (KfW 70 Standard) über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer von 31 Jahren um 27 Jahre auf 58 Jahre erhöht.
- 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.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

AKTIVA Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (ursprüngl. Werte) EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 31.12.2018 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.201,50	0,00	0,00	0,00	2.201,50
II. Sachanlagen					
1. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.822.871,96	4.367.785,37	10.500,28	2.302.109,83	106.482.266,88
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.203.894,42	0,00	0,00	0,00	3.203.894,42
3. Grd. ohne Bauten	6.367,65	0,00	0,00	0,00	6.367,65
4. Grd. mit Erbbaurechten Dritter	760,80	0,00	0,00	0,00	760,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	311.953,59	34.884,21	1.604,95	0,00	345.232,85
6. Anlagen im Bau	1.722.712,46	579.397,37	0,00	-2.302.109,83	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	4.290,00	0,00	0,00	4.290,00
Sachanlagen gesamt	105.068.560,88	4.986.356,95	12.105,23	0,00	110.042.812,60
Anlagevermögen gesamt	105.070.762,38	4.986.356,95	12.105,23	0,00	110.045.014,10

	Abschreibungen			(kumuliert) 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR	Buchwert des Vorjahres 31.12.2017 EUR
	(kumuliert) 01.01.2018 EUR	Veränderung i.Z.m. Abgängen EUR	im Geschäftsjahr EUR			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.200,99	0,00	0,00	2.200,99	0,51	0,51
II. Sachanlagen						
1. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.924.842,60	7.865,99	2.041.537,36	41.958.513,97	64.523.752,91	59.898.029,36
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.876.048,79	0,00	69.268,49	1.945.317,28	1.258.577,14	1.327.845,63
3. Grd. ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	6.367,65	6.367,65
4. Grd. mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	760,80	760,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	197.617,49	1.604,44	34.047,83	230.060,88	115.171,97	114.336,10
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.722.712,46
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	4.290,00	0,00
Sachanlagen gesamt	41.998.508,88	9.470,43	2.144.853,68	44.133.892,13	65.908.920,47	63.070.052,00
Anlagevermögen gesamt	42.000.709,87	9.470,43	2.144.853,68	44.136.093,12	65.908.920,68	63.070.052,51

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 34.884,21 EUR, Abgänge von 1.604,95 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 wurden wegen Bezugsfertigstellung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten die Kosten für den Neubau von 24 Stellplätzen im Kahlweg 17.

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 3.220.754,63 EUR (Vorjahr: 3.034.062,91 EUR), bei den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit 154.186,80 EUR (Vorjahr: 433.018,56 EUR) stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2018 EUR	2018 EUR	2017 EUR
Forderungen aus Vermietung	85.013,20	25.904,67	30.772,36
Sonstige Vermögensgegenstände	69.173,60	-,--	-,--

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparverträge.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten haben sich durch Abschreibungen in Höhe von 104,30 EUR auf 1.077,87 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 EUR	Bauerneue- rungsrücklage EUR	Andere Ergeb- nisrücklagen EUR
Stand 01.01.2018	2.446.700,00	10.283.938,51	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	139.000,00	1.070.700,19	-,--
Vorjahr:	90.600,00	647.039,74	-,--
Stand 31.12.2018	2.585.700,00	11.354.638,70	6.646.500,00

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von 229.426,00 EUR beinhaltet die zu zahlenden Körperschaftsteuern zuzüglich der Solidaritätszuschläge für die Jahre 2016 (74.944,00 EUR), 2017 (76.397,00 EUR) und 2018 (78.085,00 EUR).

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 823.596,36 EUR (Vorjahr: 450.736,82 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	2018 EUR	2017 EUR
unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	585.939,00	224.900,00
Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	85.000,00	80.000,00
Personalaufwendungen	54.269,86	60.836,82
interne Jahresabschlusskosten	34.500,00	34.500,00
Prüfungskosten	28.500,00	27.500,00
Steuerberatungskosten	10.000,00	11.000,00
Sonstiges	25.387,50	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 Sicherheit
		bis zu 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	
ggü. Kreditinstituten	37.863.910,54	1.619.678,07	6.964.005,19	29.280.227,28	37.863.910,54	Grundpfandrecht
Vorjahr:	37.294.562,10	1.452.723,04	6.222.141,05	29.619.698,01	37.294.562,10	
ggü. anderen Kreditgebern	4.037.758,41	108.437,74	368.816,48	3.560.504,19	4.037.758,41	Grundpfandrecht
Vorjahr:	4.128.895,66	107.423,16	364.389,23	3.657.083,27	4.128.895,66	
erhaltene Anzahlungen	3.478.419,63	3.478.419,63				
Vorjahr:	3.372.574,93	3.372.574,93				
aus Vermietung	14.014,95	14.014,95				
Vorjahr:	30.073,87	30.073,87				
aus Lieferungen und Leistungen	1.124.745,79	1.029.933,45	94.812,34			
Vorjahr:	1.144.055,31	1.081.100,37	62.954,94			
Sonstige	52.627,80	52.627,80				
Vorjahr:	117.167,36	117.167,36				
insgesamt	46.571.477,12	6.303.111,64	7.427.634,01	32.840.731,47	41.901.668,95	
Vorjahr:	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.

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:

	2018 EUR	2017 EUR
Sollmieten (ohne Untermietzuschlag)	9.390.089,82	8.899.899,17
Gebühren und Umlagen	3.093.524,14	3.142.642,18
Zuschläge für Untervermietung	17.229,59	16.898,18
	12.500.843,55	12.059.439,53

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 32.260,60 EUR (Vorjahr: 34.824,53 EUR) setzen sich zusammen aus:

	2018 EUR	2017 EUR
Erbbauzinsen	6.120,00	6.120,00
ordentliche Erträge aus Provisionen und Gestattungsgebühren	26.140,60	28.704,53

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

	2018 EUR	2017 EUR
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	3.246.146,76	3.047.005,91
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-3.059.455,04	-3.062.746,49
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	186.691,72	-15.740,58

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen mit insgesamt 213.912,40 EUR (Vorjahr: 210.768,18 EUR) sind enthalten:

	2018 EUR	2017 EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	17.382,52	64.435,66
ord. Ertr. aus Versicherungsentschädigungen	109.909,49	96.116,77
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	11.491,19	13.035,84
Erträge aus sonstigen Verkäufen	22,74	2.832,97
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen	18.029,70	9.894,90
Ertr. aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	0,01	0,00
Erträge aus dem Sachbezug PKW-Nutzung	41.736,95	0,00
sonstige Erträge	15.339,80	24.452,04

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellung haben sich um 47.035,14 EUR reduziert. Die Rückstellungen für die unterlassene Instandhaltung, Steuerberatungskosten und Resturlaub wurden nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen.

Die Erträge aus Versicherungsentschädigungen haben sich um 13.792,72 EUR erhöht.

Bei den Erträgen aus dem Sachbezug PKW-Nutzung wurde die umsatzsteuerliche Behandlung neu beurteilt, so dass einerseits die PKW-Nutzung als Aufwand im Bereich Lohn und Gehalt und andererseits als umsatzsteuerpflichtiger Ertrag bei den sonstigen betrieblichen Erträgen gebucht wird.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 5.979.606,93 EUR (Vorjahr: 6.109.178,34 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 EUR
Betriebskosten	2.892.849,19	2.804.568,94
Instandhaltungskosten	2.928.335,18	3.147.940,04
Erbbauszinsen	158.422,56	156.669,36

Im Personalaufwand mit 1.489.556,77 EUR (Vorjahr: 1.425.891,38 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 2.144.853,68 EUR (Vorjahr: 1.844.462,43 EUR) setzen sich zusammen aus

	2018 EUR	2017 EUR
Abschreibungen auf		
Wohn- und Geschäftsbauten	2.110.805,85	1.804.698,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände	34.047,83	39.764,12

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 737.561,17 EUR (Vorjahr: 736.968,58 EUR) sind enthalten:

	2018 EUR	2017 EUR
sächliche Verwaltungsaufwendungen	383.140,20	388.296,50
Abschreibungen auf Forderungen	32.900,60	65.451,93
Spenden	5.220,50	6.606,01
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.634,29	1,02
Aufwendungen aus Contractingverträgen	227.844,64	220.507,66
Aufwendungen für frühere Jahre	48.549,08	11.075,60
Tilg. für nicht passivierte Aufwendungsdarlehen	17.884,02	17.196,40
sonstige außerordentliche Aufwendungen	19.387,84	27.833,46

Bei dem Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens handelt es sich um die Entfernung einer Fertiggarage, die noch nicht komplett abgeschrieben war.

Die Abschreibungen auf die Forderungen haben sich um 32.551,33 EUR reduziert. Obwohl die Anzahl der ausgesprochenen Wohnungskündigungen aufgrund von Zahlungsrückständen sowie die daraus einzuleitenden Räumungs- u. Zahlungsklagen gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind, konnten langwierige und dadurch kostenintensive Rechtsstreite durch Auszug der Schuldner verhindert werden.

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von 11.145,56 EUR erzielt. (Vorjahr: 10.220,29 EUR).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen mit insgesamt 885.320,64 EUR (Vorjahr: 921.826,03 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 EUR
Zinsen auf Dauerfinanzierungsm. für Mietobjekte	883.893,49	918.497,68
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	104,30	1.704,30
Andere Zinsaufwendungen	1.322,85	1.624,05

Die Steuern vom Einkommen beinhalten die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag für das Jahr 2018 mit 78.085,00 (Vorjahr: 76.397,00 EUR).

Die sonstigen Steuern mit 355.188,26 EUR (Vorjahr: 355.136,95 EUR) betreffen:

	2018 EUR	2017 EUR
Grundsteuern	353.685,61	353.685,65
Kraftfahrzeugsteuern	1.502,65	1.451,30

Sonstige Angaben

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 471.580,29 EUR (Vorjahr: 460.939,10 EUR):

	2018 EUR	2017 EUR
Leasingverträgen	18.399,17	17.281,90
Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting)	227.844,64	220.507,66
EDV-Dienstleistungsvertrag mit der AAREON AG (WODIS als Service SaaS)	66.913,92	66.480,18
Erbbauszinsen	158.422,56	156.669,36

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:

	Darlehensbe- trag nominal EUR	Barwert per 31.12.2018 EUR	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
Ottersfuhrstraße 19-23, Markwaldstraße 18	333.183,66	126.913,11	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	106.671,20	1%	2013
	923.725,78	233.584,31		

- aus laufenden Bauvorhaben:
 - Bei der energetischen Sanierung Lilistraße 21-27/Goethestraße 86 werden noch Baukosten von ca. 114.400 EUR anfallen.
 - Bei der energetischen Sanierung Richard-Wagner-Straße 53/55 werden noch Baukosten von ca. 388.000 EUR anfallen.
 - Bei der energetischen Sanierung Odenwaldring 145 werden noch Baukosten von ca. 85.000 EUR anfallen.
- aus Bauleistungen gegenüber Handwerkern (aus bereits vergebenen Aufträgen für das Jahr 2019) in Höhe von ca. 186.000 EUR.



Bild oben:
„Tonnendachhäuser“ in Tempelsee,
am Brunnenweg, 2019

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitkräfte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	7	1
Technischer Mitarbeiter	1	
HauswartInnen und MitarbeiterInnen im Regiebetrieb	6	6
insgesamt	14	7

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Mitgliederstand am 01.01.2018	2.632	Mitglieder mit	10.697	Anteilen
Korrektur Abgang frühere Jahre	1	Mitglied mit	1	Anteil
Mitgliederstand am 01.01.2018	2.631	Mitglieder mit	10.696	Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2018	217	Mitglieder mit	217	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			656	Anteile
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	171	Mitglieder mit	697	Anteilen
Stand am 31.12.2018	2.677	Mitglieder mit	10.872	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 70.089,60 EUR erhöht.

Die Haftsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr um 18.450,00 EUR und beträgt am 31.12.2018 1.097.570,00 EUR.

Am 31.12.2018 betragen die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile 933,05 EUR.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2018 beträgt 4.319.166,44 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 1.382.466,88 EUR einen Betrag in Höhe von 139.000 EUR der gesetzlichen Rücklage sowie 1.070.700,19 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 2018 in Höhe von 172.766,69 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.

Bild rechts:
Größtes Neubau-Projekt der
jüngeren Geschichte an der
Sprendlinger Landstraße

Bild unten:
Saniertes Mehrfamilienhaus
am Landgrafenring



DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand

Reinhard Abraham Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Tanja Kötzl Immobilienfachwirtin

Aufsichtsrat

Werner Schwind Vorsitzender, Sparkassendirektor

Carlo Wölfel stellv. Vorsitzender, Magistratsoberrat a. D.

Jürgen Amberger Ltd. Magistratsdirektor

Anna Heep Architektin

Dr. Tilman Körner Rechtsanwalt

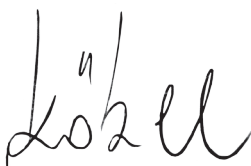
Stephanie Wellnitz Architektin

Offenbach am Main, den 03.06.2019

Baugenossenschaft Odenwaldring eG

Der Vorstand


Reinhard Abraham


Tanja Kötzel

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Es fanden 5 gemeinsame Sitzungen statt, in denen die Geschäftsentwicklung und wichtige Geschäftsvorgänge mit dem Vorstand erörtert wurden. Insbesondere wurde in den Sitzungen über den Wirtschaftsplan, die Modernisierungs- und Neubautätigkeit sowie über Fragen der Organisation beraten. Soweit satzungsmäßige und gesetzliche Beschlüsse notwendig waren, wurden sie in den Sitzungen gefasst. Der Prüfungsausschuss hat eine Prüfung im Berichtszeitraum durchgeführt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 02.07.2018 bis 12.07.2018 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 und der Lagebericht 2018 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 2018 und den Lagebericht 2018 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 2019



**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Werner Schwind**



Baugenossenschaft Odenwaldring eG

Waldstraße 182
63071 Offenbach

T 069 985423-0
F 069 985423-33
M info@odenwaldring.de

www.odenwaldring.de

Vorstand:
Reinhard Abraham, Tanja Kötzel

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Werner Schwind