



BAUGENOSSENSCHAFT  
ODENWALDRING eG

# *Geschäftsbericht*





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF</b>	5
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	6
Bestandsbewirtschaftung	8
Mietentwicklung	9
Umsatzerlöse	9
<b>WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS</b>	12
Vermögens- und Kapitalstruktur	12
Finanzlage	13
Ertragslage	14
<b>PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</b>	17
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	20
<b>JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019</b>	
Aktiva	22
Passiva	23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
<b>ANHANG</b>	
Allgemeine Angaben	25
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
Angaben zur Bilanz	28
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
Sonstige Angaben	36
<b>NACHTRAGSBERICHT</b>	38
<b>ORGANE DER GENOSSENSCHAFT</b>	40
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	42

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



# LAGEBERICHT 2019

## Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Baugenossenschaft Odenwaldring eG ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeitsfeld ist die Vermietung von Wohnungen in der Stadt Offenbach am Main.

## Geschäftsverlauf – Rahmenbedingungen

Die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main hat sich im zehnten Jahr hintereinander auf nunmehr 139.849 erhöht. Das ist ein weiterer Zuwachs von 1.214 Menschen = 0,88 %. Seit 2014 erhöhte sich die Einwohnerzahl somit um über 10.154 Menschen. Der Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund ist leicht angestiegen, beträgt 2019 88.608 Menschen, = 63,4 %.

2019 wurden für 927 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das ist eine bemerkenswerte Zunahme zum Vorjahr (2018 = 291 Wohnungen). Fertig gestellt wurden in 2019 167 Wohngebäude mit 344 Wohnungen. Das ist eine deutliche Steigerung um 121 Wohngebäude und 182 Wohnungen zu 2018. 10 Wohngebäude mit 49 Wohnungen wurden niedergelegt.

Trotzdem steigt die durchschnittliche Personenbelegung (2,25) je Wohnung und hat sich seit 2006 stetig erhöht.

Negativ ist weiterhin die in Offenbach am Main nach wie vor hohe Arbeitslosenquote von 9,0 % (Hessen = 4,3 %), die jedoch seit 2014 kontinuierlich gesunken ist. Immerhin sank die Quote um 0,8 % = 375 Personen gegenüber dem Vorjahr.

Die Grundsteuer B erhöhte sich rapide von 600 % auf 995 % und ist auch von unseren Mietern zu tragen.

### Bild links:

Renovierte Fassade eines Mehrfamilienhauses im Lämmerspieler Weg 15a

## Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Im Kahlweg 13/15 wurden 12 Garagen abgerissen und an gleicher Stelle 24 Einstellplätze mit einem Kostenaufwand von rund 89.000 EUR erstellt.

In der Lilistraße 21-27 und Goethestraße 86 wurde die energetische Modernisierung von 64 Wohnungen nach KfW-Effizienzhaus-Standard 70 abgeschlossen. Hierbei wurden die Dächer saniert, ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, neue Haustüren, Vordächer und Briefkastenanlagen eingebaut. Die noch nicht erneuerten Balkone wurden saniert ebenso die Treppenhäuser. Jede Wohnung erhielt eine Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung sowie neue Fenster in Schallschutzklasse 4. Die Keller- und Dachbodendecken wurden gedämmt. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 80.000 EUR angefallen. Die Gesamtkosten betragen ca. 2.500.000 EUR.

In der Richard-Wagner-Straße 53/55 wurde die energetische Modernisierung von 40 Wohnungen nach KfW-Effizienzhaus-Standard 70 abgeschlossen. Hierbei wurden die Dächer saniert, ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, neue Haustüren und Briefkastenanlagen eingebaut. Die Balkone wurden saniert ebenso die Treppenhäuser. Jede Wohnung erhielt eine Wohnraumlüftung inkl. Wärmerückgewinnung sowie neue Schallschutzfenster. Die Keller- und Dachbodendecken wurden gedämmt. Nach Abschluss der Arbeiten wurden die Außenanlagen erneuert. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 400.000 EUR angefallen. Die Gesamtinvestition beträgt ca. 1.966.000 EUR.

In der Hugo-Wolf-Straße 22/24 wurde die energetische Modernisierung von 16 Wohnungen nach KfW-Effizienzhaus-Standard 70 durchgeführt. Hierbei wurden die Dächer saniert, ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, neue Haustüren und Briefkastenanlagen eingebaut. Die Balkone wurden saniert ebenso die Treppenhäuser. Jede Wohnung erhielt neue Schallschutzfenster mit Fensterfalzlüftung. Die Keller- und Dachbodendecken wurden gedämmt. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 1.040.000 EUR angefallen. Die Außenanlagen werden in 2020 fertiggestellt.

In der Bettinastraße 41/43 wurde die energetische Modernisierung von 20 Wohnungen nach KfW-Effizienzhaus-Standard 85 durchgeführt und abgeschlossen. Hierbei wurden die Dächer saniert, ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, neue Haustüren und Briefkastenanlagen eingebaut. Die Balkone wurden saniert ebenso die Treppenhäuser. Jede Wohnung erhielt neue Schallschutzfenster mit Fensterfalzlüftung. Die Keller- und Dachbodendecken wurden gedämmt. Nach Abschluss der Arbeiten wurden die Außenanlagen erneuert. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 1.350.000 EUR angefallen.

Bei Mieterwechseln werden weiterhin ausgesuchte Wohnungen modernisiert. Da bei diesen Maßnahmen über den ursprünglichen Zustand hinausgehende, wesentliche Verbesserungen der Wohnungen vorgenommen werden,

sind die entstehenden Kosten als Herstellungskosten zu aktivieren. Die Kosten für 10 Wohnungen betragen im Berichtsjahr rund 187.000 EUR, somit sind insgesamt 617 Wohnungen modernisiert. Dies sind ca. 31 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Für das Jahr 2020 sind 450.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 10 Wohnungen eingeplant. Bei Bedarf kann auch eine höhere Anzahl umgesetzt werden.

Im Rahmen des Instandhaltungsbudgets wurden in 34 weiteren Wohnungen rund 430.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen investiert.

Schwerpunkt der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2019 war die Erhaltung und Verbesserung der Bestandsobjekte, um den Wohnwert zu erhöhen.

Neben einer Vielzahl von kleineren Instandhaltungen wurden folgende, größere Instandhaltungen durchgeführt:

- In der Herzogstraße 16, Blücherstraße 50 und Leopold-Bode-Straße 10 wurde eine Großinstandhaltungsmaßnahme durchgeführt. Neben der Dachsanierung wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht sowie die Balkone und die Klappläden erneuert. Jede Wohnung erhielt neue Fenster mit Fensterfalzlüftung.
- Fassadenrenovierungen wurden an den Häusern Taunusstraße 39, Goethestraße 25, Eginhardstraße 12 sowie in der Weikertsblochstraße 2-10 und Sprendlinger Landstraße 58/60 vorgenommen.
- Im Lämmerspieler Weg 15/15a wurde das Dach erneut und die Fassade renoviert.
- Die Dachbodendecken in den nachstehenden Liegenschaften wurden gedämmt:
  - Saaleweg 11
  - Elswaweg 5
  - Saaleweg 17
  - Goethestraße 73
  - Goethestraße 31
  - Taunusstraße 39
  - Ludwigstraße 158
  - Goethestraße 39
- Außerdem wurden die Treppenhäuser in folgenden Liegenschaften renoviert:
  - Landgrafenring 63
  - Von Behring 77/79
  - Odenwaldring 145
  - Sprendlinger Landstr. 128 d, e, f

→ Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten erfolgten in anderen Quartieren.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2019 insgesamt 3.632.000 EUR (Vorjahr: 3.291.000 EUR). Hierin sind 366.000 EUR (Vorjahr: 363.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes enthalten.

Für das Jahr 2020 sind Ausgaben in Höhe von 3,35 Millionen Euro in diesem Bereich vorgesehen, um den Haus- und Wohnungsbestand weiter zu verbessern.

## Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2019 besitzt die Genossenschaft 1.939 Wohnungen, 15 gewerbliche Einheiten, 357 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 13 eigengenutzte Einheiten.

356 Wohnungen sind am 31.12.2019 öffentlich gefördert (= 18,3 %). (2018 – 356 Wohnungen = 18,3 %)

2019 fanden 127 Mieterwechsel (Vorjahr: 146) statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 6,55 % (2018 – 7,53 %). 23 Wechsel (18,1 %) fanden innerhalb der Genossenschaft statt.

Nennenswerte Leerstände waren wiederum nicht zu verzeichnen und werden auch nicht erwartet. Die Leerstandsquote beträgt 2019 0,77 % (Vorjahr: 0,46 %). Diese ergibt sich überwiegend aufgrund von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.



Bild rechts:  
Wohnhäuser  
in der Steinheimer  
Straße

## Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 6,88 EUR im Dezember 2018 auf 7,18 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat im Dezember 2019. Dies ist eine Steigerung von rund 4,36 % (Vorjahr: 2,0 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentlich geförderte Wohnungen betrug im Dezember 2019 5,60 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. (Vorjahr: 5,51 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/m<sup>2</sup> bis 10,00 EUR/m<sup>2</sup>.

## Umsatzerlöse

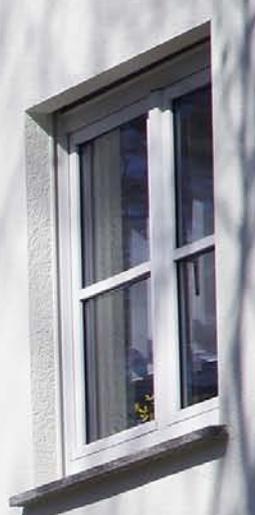
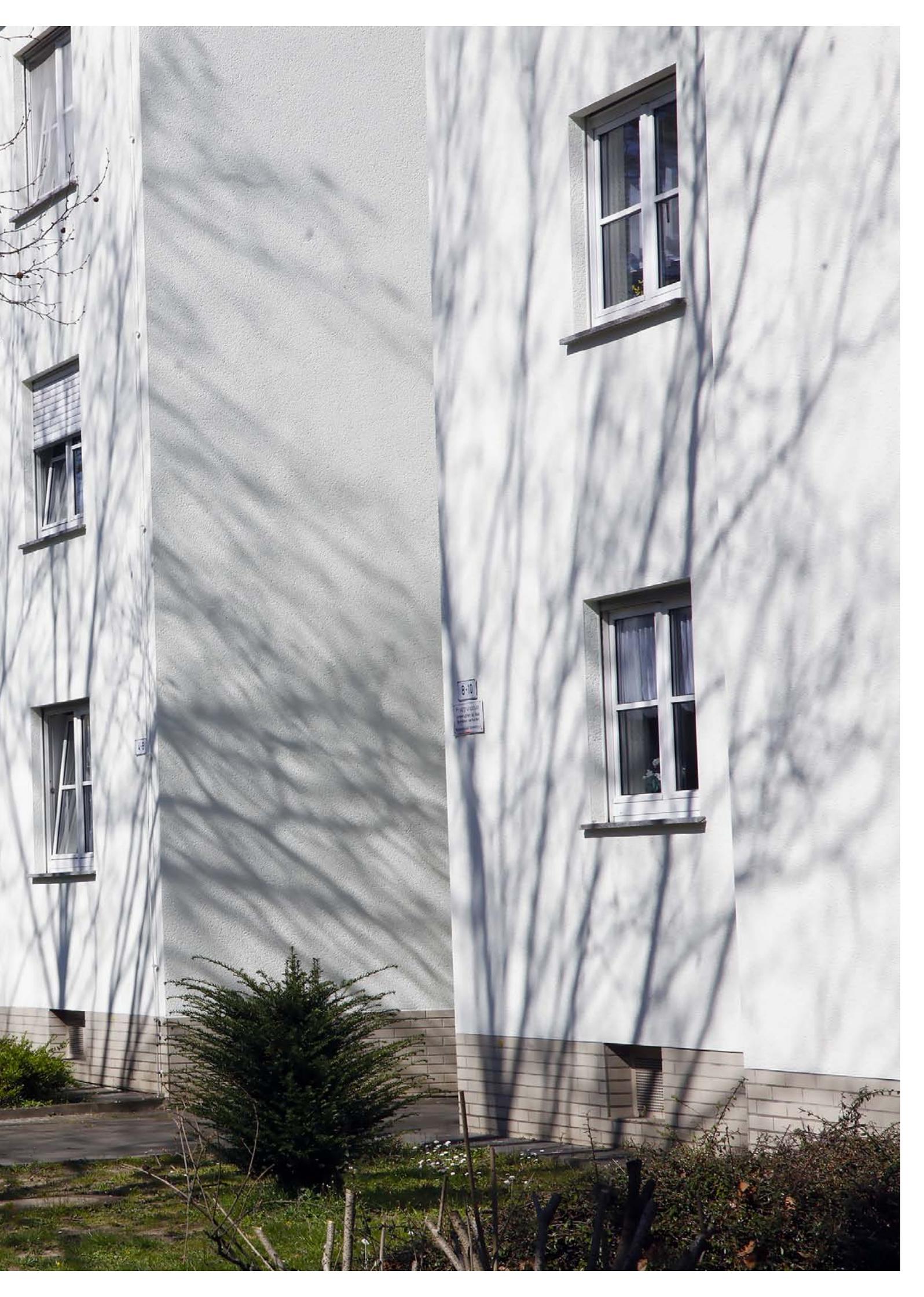
Die Genossenschaft erzielte in 2019 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 12.922,7 TEUR (Vorjahr: 12.500,8 TEUR); davon entfallen 9.745,3 TEUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 9.514,5 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten von Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 87.784 EUR = 0,90 % (Vorjahr: 124.462 EUR = 1,00 %).





Wohngebäude in der  
Weikertsblockstraße



8-10  
Primo vobis  
procurator of the  
house of the  
house of the

8-10

# WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

## Vermögenslage

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

	2019 TEUR	%	2018 TEUR	%
Anlagevermögen	67.002,03	88,86%	65.908,92	90,15%
Umlaufvermögen	8.400,80	11,14%	7.203,22	9,85%
Rechnungsabgrenzungsposten	0,80	0,00%	1,94	0,00%
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>75.403,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>73.114,08</b>	<b>100,00%</b>
Fremdmittel	48.561,19		47.745,44	
Reinvermögen am Jahresende	26.842,44		25.368,64	
Reinvermögen am Jahresanfang	25.368,64		24.095,81	
Vermögenszuwachs	1.473,80	5,81%	1.272,83	5,28%
<b>Kapitalstruktur</b>	<b>2019 TEUR</b>	<b>%</b>	<b>2018 TEUR</b>	<b>%</b>
Geschäftsguthaben	4.630,75	6,14%	4.609,03	6,30%
Gesetzliche Rücklage	2.748,20	3,65%	2.585,70	3,54%
Andere Rücklagen	19.287,96	25,58%	18.001,14	24,62%
Bilanzgewinn	175,53	0,23%	172,77	0,24%
Eigenkapital	26.842,44	35,60%	25.368,64	34,70%
Steuerrückstellung	154,48	0,20%	229,43	0,31%
Sonstige Rückstellungen	522,70	0,69%	823,60	1,13%
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	42.548,31	56,43%	41.901,67	57,31%
Andere Verbindlichkeiten	5.230,78	6,94%	4.669,81	6,39%
Rechnungsabgrenzungsposten	104,91	0,14%	120,94	0,17%
	<b>75.403,63</b>	<b>100,00%</b>	<b>73.114,08</b>	<b>100,00%</b>

Der Vermögenszuwachs von TEUR 1.473,8 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 21,72) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 1.624,85) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 172,77).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 40,06 %. (Vorjahr: 38,49 %)

## Finanzlage

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Jahresüberschuss	1.624,9	1.382,5
Abschreibungen beim Anlagevermögen	2.063,9	2.144,9
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-300,9	372,9
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	2,8	2,6
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-804,2	-177,6
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	544,9	17,4
Zinsaufwendungen/Zinserträge (+)	736,2	874,2
Ertragssteueraufwand (+)	0,0	78,1
Auszahlung für Ertragssteuern (-)	-74,9	0,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.792,7</b>	<b>4.693,4</b>
Einzlg. aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4,4	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.092,4	-4.986,4
Erhaltene Zinsen	39,7	11,1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.048,3</b>	<b>-4.975,3</b>
Zunahme von Geschäftsguthaben	21,7	58,7
Auszahlungen von Dividenden	-172,8	-168,3
Gezahlte Zinsen	-776,7	-907,2
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	3.350,0	2.240,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-109,7	-109,7
Auszahlungen aus den planmäßigen Tilgungen von Darlehen	-1.782,2	-1.478,5
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>530,3</b>	<b>-365,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>274,7</b>	<b>-646,9</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.435,9	3.082,7
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>2.710,6</b>	<b>2.435,9</b>

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 31.12.2019, eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31.12.2020. Dies wird nach jetzigem Stand auch darüber hinaus gegeben sein.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Genossenschaft konnte jederzeit fristgerecht ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen.

<b>Ertragslage</b>		<b>2019 TEUR</b>		<b>2018 TEUR</b>
Hausbewirtschaftung	+	1.355,8	+	1.326,2
Kapitaldisposition	+	37,7	+	9,8
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+	4,3	+	4,3
Mitgliederverwaltung	-	38,8	-	36,4
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>+</b>	<b>1.359,0</b>	<b>+</b>	<b>1.303,9</b>
Außerordentliche Rechnung	+	265,8	+	156,6
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>+</b>	<b>1.624,8</b>	<b>+</b>	<b>1.460,5</b>
Steuern vom Einkommen	-	0	-	78,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+</b>	<b>1.624,8</b>	<b>+</b>	<b>1.382,4</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-	1.449,3	-	1.209,7
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>175,5</b>		<b>172,7</b>

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:



**Bild oben:**  
Energetische Modernisierung in der Richard-Wagner-Straße 53/55

	<b>Plan 2019 TEUR</b>	<b>IST 2019 EUR</b>	<b>IST 2018 EUR</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.468,5	12.922.691,02	12.500.843,55
Instandhaltungskosten	3.150,0	3.266.198,18	2.928.335,18
Abschreibungen	2.320,0	2.063.869,61	2.144.853,68
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	816,0	772.876,10	883.893,49
Personalaufwand	1.545,0	1.497.724,69	1.489.556,77
Jahresüberschuss	1.034,3	1.624.937,53	1.382.466,88



# PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- Das in der Genossenschaft eingesetzte Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zum Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteile des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements und des Compliance Systems ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte, Managementaufgabe.

- Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

- 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.

- Rund 1/4 der Wohnungen entsprechen nicht der Wärmeschutzverordnung oder der Energieeinsparverordnung. Gleichbedeutend ist dies damit, dass rund 3/4 des Bestandes bereits nach WärmeschutzV und EnEV 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.

Die kommenden Maßnahmen 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 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.

- Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zins-

änderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf die Refinanzierung auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierung von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Insgesamt hält sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund steigender Tilgungsanteile in beschränktem Rahmen. Ausfallsrisiken sind nicht zu verzeichnen.

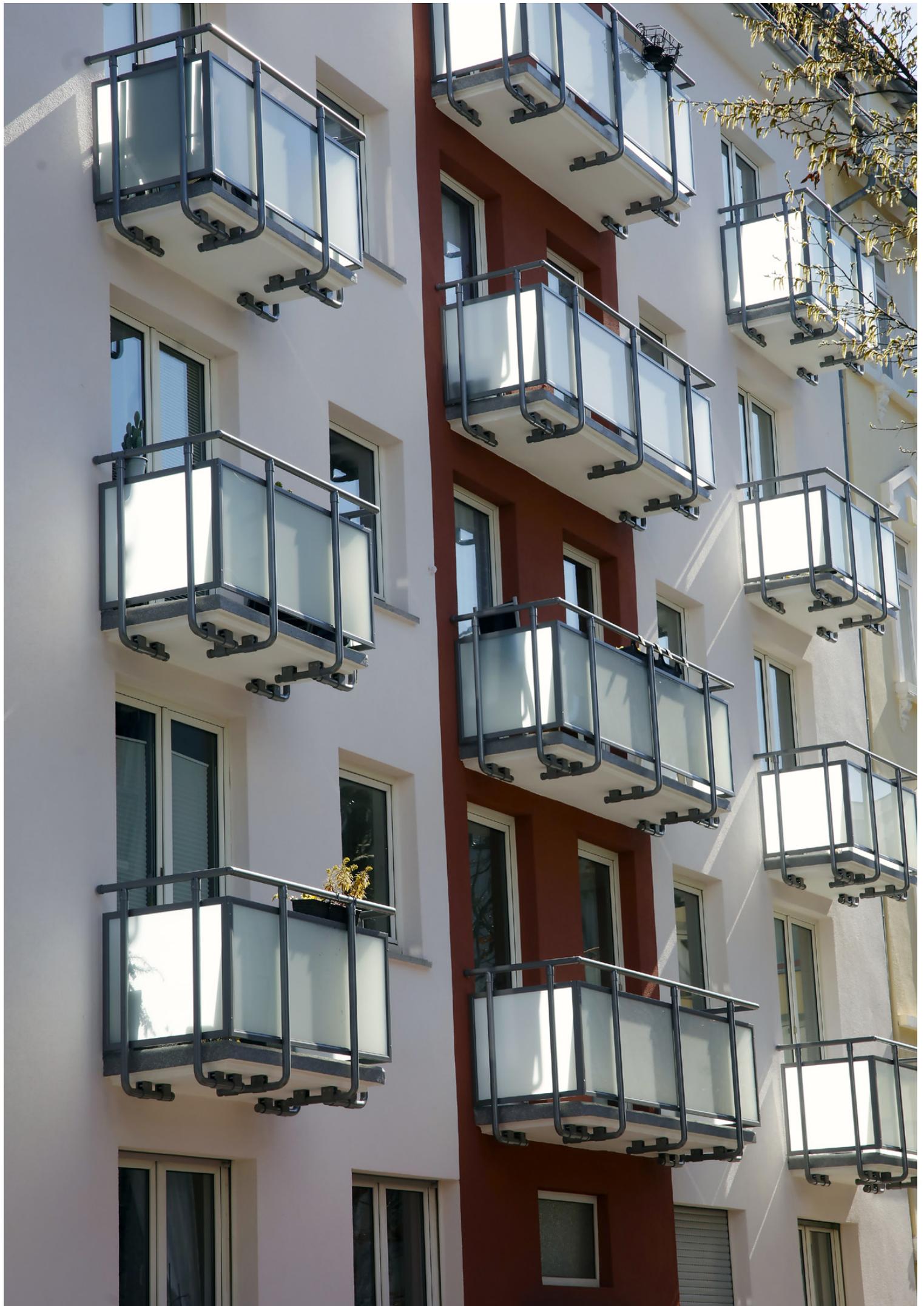
→ Für das Jahr 2020 werden folgende Ergebnisse erwartet:

	<b>Plan 2020 TEUR</b>	<b>IST 2019 EUR</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.735,0	12.922.691,02
Instandhaltungskosten	3.335,0	3.266.198,18
Abschreibungen	2.166,7	2.063.869,61
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	700,0	772.876,10
Personalaufwand	1.555,0	1.497.724,69
Jahresüberschuss	1.061,7	1.624.937,53

→ Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2019	2018
Eigenkapitalquote	<b>Eigenkapital</b> Bilanzsumme	in %	35,60	34,70
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	<b>Jahresüberschuss</b> x 100 Eigenkapital	in %	6,05	5,45
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	<b>Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen</b> x 100 Gesamtkapital	in %	3,18	3,10
Anlagendeckungsgrad I	<b>Eigenkapital</b> Anlagevermögen	in %	40,06	38,49
langfr. Verschuldungsgrad	<b>langfristige Verbindlichkeiten</b> Eigenkapital	in %	151,27	158,73
langfr. Fremdkapitalanteil	<b>langfristige Verbindlichkeiten</b> Bilanzsumme	in %	53,85	55,08
Tilgungskraft	<b>Cash-Flow</b> planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	Faktor	2,07	2,39
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	<b>Jahressollmiete WE : 12</b> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	7,18	6,79
%-Anteil Erlösschmälerungen	<b>Erlösschmälerung</b> Jahressollmiete	in %	0,90	1,00
%-Anteil Mietforderungen	<b>Forderungen aus Vermietung</b> Jahressollmiete WE + abg. Umlagen	in %	0,89	0,71
Fluktuationsrate	<b>Mieterwechsel im laufenden Jahr</b> Anzahl Mieteinheiten	in %	6,55	7,53
Leerstandsquote	<b>Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag</b> Anzahl Mieteinheiten	in %	0,77	0,46
Betriebskosten je m <sup>2</sup> /Monat (einschl. BAB-Kosten)	<b>Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) : 12</b> m <sup>2</sup> WFL/NFL	in EUR/m <sup>2</sup>	2,83	2,36
davon Heizkosten/Warmwasser je m <sup>2</sup> /Monat (HK/Ges.m <sup>2</sup> )		in EUR/m <sup>2</sup>	0,79	0,69
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> / Monat	<b>Instandhaltungskosten : 12</b> m <sup>2</sup> WFL/NFL	in EUR/m <sup>2</sup>	2,37	2,12
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	<b>Instandhaltungskosten + nachträglich HK</b> m <sup>2</sup> WFL/NFL	in EUR/m <sup>2</sup>	63,45	63,52
Fremdkapitalkosten	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> Verbindlichkeiten (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	1,82	2,11
Zinsdeckung	<b>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</b> Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	8,00	9,41
Kapitaldienstdeckung	<b>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</b> Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	26,46	25,16
Mietenmultiplikator	<b>Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke</b> Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	Faktor	6,92	7,01



# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019

## Baugenossenschaft Odenwaldring eG Offenbach am Main B I L A N Z zum 31. Dezember 2019

<b>Aktiva</b>	<b>Bilanz EUR</b>	<b>zum 31.12.2019 EUR</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,51	0,51
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.559.664,31		64.523.752,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.301.487,91		1.258.577,14
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		760,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.751,10		115.171,97
Bauvorbereitungskosten	0,00		4.290,00
		67.002.031,77	65.908.920,47
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>67.002.032,28</b>	<b>65.908.920,98</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.878.096,37		3.220.754,63
Andere Vorräte	6.937,66		10.286,76
		3.885.034,03	3.231.041,39
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	116.007,85		85.013,20
Sonstige Vermögensgegenstände	189.612,39		69.173,60
		305.620,24	154.186,80
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten	2.710.639,90		2.435.922,86
Bausparguthaben	1.499.504,85		1.382.069,47
		4.210.144,75	3.817.992,33
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	0,00		1.077,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	798,30		857,60
		798,30	1.935,47
		<b>75.403.629,60</b>	<b>73.114.076,97</b>

<b>Passiva</b>	<b>Bilanz EUR</b>	<b>zum 31.12.2019 EUR</b>	<b>31.12.2018 EUR</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	193.045,00		218.538,52
• der verbleibenden Mitglieder	4.434.788,29		4.387.622,12
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.915,80		2.870,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 484,07 EUR (Vorjahr: 933,05 EUR)		4.630.749,09	4.609.030,64
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.748.200,00		2.585.700,00
Bauerneuerungsrücklage	12.641.461,73		11.354.638,70
Andere Ergebnisrücklagen	6.646.500,00		6.646.500,00
		<b>22.036.161,73</b>	<b>20.586.838,70</b>
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.624.852,87		1.382.466,88
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.449.323,03		-1.209.700,19
		175.529,84	172.766,69
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>26.842.440,66</b>	<b>25.368.636,03</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	154.482,00		229.426,00
Sonstige Rückstellungen	522.696,87		823.596,36
		<b>677.178,87</b>	<b>1.053.022,36</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	38.601.471,17		37.863.910,54
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	3.946.841,04		4.037.758,41
Erhaltene Anzahlungen	4.076.681,78		3.478.419,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.592,03		14.014,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.095.930,28		1.124.745,79
Sonstige Verbindlichkeiten	48.580,40		52.627,80
- davon aus Steuern 2.499,42 EUR (Vorjahr: 2.720,09 EUR)		47.779.096,70	46.571.477,12
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>104.913,37</b>	<b>120.941,46</b>
		<b>75.403.629,60</b>	<b>73.114.076,97</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

	EUR	zum 31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
Umsatzerlöse			
• aus der Hausbewirtschaftung		12.922.691,02	12.500.843,55
• aus anderen Lieferungen und Leistungen		29.240,17	32.260,60
Erhöhung oder Verminderung(-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		657.341,74	186.691,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		117.178,00	107.785,50
Sonstige betriebliche Erträge		332.131,89	213.912,40
		14.058.582,82	13.041.493,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.716.025,96	5.979.606,93
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.342.556,86</b>	<b>7.061.886,84</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.193.547,98		1.188.590,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 79.419,44 EUR; Vorjahr 79.949,39 EUR)	304.176,71		300.966,09
		1.497.724,69	1.489.556,77
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.063.869,61	2.144.853,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		804.871,68	737.561,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		39.748,50	11.145,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		775.968,65	885.320,64
Steuern vom Einkommen		0,00	78.085,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.239.870,73</b>	<b>1.737.655,14</b>
Sonstige Steuern		615.017,86	355.188,26
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.624.852,87</b>	<b>1.382.466,88</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.449.323,03	1.209.700,19
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>175.529,84</b>	<b>172.766,69</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## 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 2019 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 Restnutzungsdauer Methode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren.

- Die Objekte Blücherstraße 50 und Herzogstraße 16 wurden durch umfassende energetische Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer um 6 Jahre von 29 Jahre auf 35 Jahre erhöht.
- Das Objekt Leopold-Bode-Straße 10 wurden durch umfassende energetische Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer um 17 Jahre von 29 Jahre auf 46 Jahre erhöht.
- Die Objekte Hugo-Wolf-Straße 22/24 wurden durch umfassende energetische Modernisierungen (KfW 70 Standard) über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer um 32 Jahre von 27 Jahre auf 59 Jahre erhöht.
- Die Objekte Bettinastraße 41/43 wurden durch umfassende energetische Modernisierungen (KfW 85 Standard) über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer um 19 bzw. 20 Jahre von 27 Jahre auf 46 bzw. 47 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 250 Euro wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter, mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten über 250 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.

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.



**Bild links:**  
Energetische Modernisierung  
in der Hugo-Wolf-Straße 22/24

**Bild unten:**  
Energetische Modernisierung  
in der Herzogstraße 16



## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (ursprüngl. Werte) EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 31.12.2019 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.201,50	0,00	0,00	0,00	2.201,50
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.482.266,88	3.946.123,02	928.250,00	0,00	109.500.139,90
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.203.894,42	84.426,25	37.481,53	4.290,00	3.255.129,14
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	345.232,85	61.889,35	48.736,51	0,00	358.385,69
6. Bauvorbereitungskosten	4.290,00	0,00	0,00	-4.290,00	0,00
Sachanlagen gesamt	110.042.812,60	4.092.438,62	1.014.468,04	0,00	113.120.783,18
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>110.045.014,10</b>	<b>4.092.438,62</b>	<b>1.014.468,04</b>	<b>0,00</b>	<b>113.122.984,68</b>

	Abschreibungen			(kumuliert) 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2019 EUR	Buchwert des Vorjahres 31.12.2018 EUR
	(kumuliert) 01.01.2019 EUR	Veränderung i.Z.m. Abgängen EUR	im Geschäftsjahr EUR			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.200,99	0,00	0,00	2.200,99	0,51	0,51
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.958.513,97	0,00	1.981.961,62	43.940.475,59	65.559.664,31	64.523.752,91
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.945.317,28	37.481,02	45.804,97	1.953.641,23	1.301.487,91	1.258.577,14
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	230.060,88	41.529,31	36.103,02	224.634,59	133.751,10	115.171,97
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.290,00
Sachanlagen gesamt	44.133.892,13	79.010,33	2.063.869,61	46.118.751,41	67.002.031,77	65.908.920,47
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>44.136.093,12</b>	<b>79.010,33</b>	<b>2.063.869,61</b>	<b>46.120.952,40</b>	<b>67.002.032,28</b>	<b>65.908.920,98</b>

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.

Bei dem Abgang handelt es sich um einen KfW Tilgungszuschuss sowie einen KfW Zuschuss für die energetische Baubegleitung.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden 2 Ladenzentren, mehrere Garagen- und Carportanlagen sowie KFZ-Einstellplätze ausgewiesen.

Bei dem Abgang handelt es sich um den Ursprungsbetrag der Garagenanlage im Kahlweg 17 mit 12 Garagen, die abgerissen wurde. Hier wurden an gleicher Stelle 24 Einstellplätze errichtet.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung stehen dem Zugang von 61.889,35 EUR, Abgänge von 48.736,51 EUR für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten die Kosten für den Neubau von 24 Einstellplätze im Kahlweg 17. Die Kosten wurden wegen Bezugsfertigstellung auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten umbucht.

## Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 3.878.096,37 EUR (Vorjahr: 3.220.754,63 EUR), bei den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit 305.620,24 EUR (Vorjahr: 154.186,80 EUR) stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2019 EUR	2019 EUR	2019 EUR	2018 EUR
Forderungen aus Vermietung	116.007,85	49.084,92		25.904,67
Sonstige Vermögensgegenstände	189.612,39	-,-		-,-

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparverträge.



## Rechnungsabgrenzungsposten

Die Geldbeschaffungskosten in Höhe von 1.077,87 EUR wurden im Berichtsjahr komplett abgeschrieben.

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.

## Rücklagenspiegel

	<b>Gesetzliche Rücklage EUR</b>	<b>Bauerneue- rungsrücklage EUR</b>	<b>Andere Ergeb- nisrücklagen EUR</b>
Stand 01.01.2019	2.585.700,00	11.354.638,70	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	162.500,00	1.286.823,03	-,--
Vorjahr:	139.000,00	1.070.700,19	-,--
Stand 31.12.2019	2.748.200,00	12.641.461,73	6.646.500,00

## Rückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von 154.482,00 EUR beinhaltet die zu zahlenden Körperschaftsteuern zuzüglich der Solidaritätszuschläge für die Jahre 2017 (76.397,00 EUR) und 2018 (78.085,00 EUR).

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 522.696,87 EUR (Vorjahr: 823.596,36 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Rückstellungen für</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	277.000,00	585.939,00
Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	116.000,00	85.000,00
Personalaufwendungen	54.429,60	54.269,86
interne Jahresabschlusskosten	34.500,00	34.500,00
Prüfungskosten	29.500,00	28.500,00
Steuerberatungskosten	11.267,27	10.000,00
Sonstiges	-	25.387,50

## Verbindlichkeiten

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

	<u>insgesamt</u>	<u>davon Restlaufzeit</u>			<u>davon gesichert</u>	<u>Art der Sicherheit</u>
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	
ggü. Kreditinstituten	38.601.471,17	1.939.700,50	7.681.337,42	28.980.433,25	38.601.471,17	Grundpfandrecht
Vorjahr:	37.863.910,54	1.619.678,07	6.964.005,19	29.280.227,28	37.863.910,54	
ggü. anderen Kreditgebern	3.946.841,04	111.090,85	355.860,75	3.479.889,44	3.946.841,04	Grundpfandrecht
Vorjahr:	4.037.758,41	108.437,74	368.816,48	3.560.504,19	4.037.758,41	
erhaltene Anzahlungen	4.076.681,78	4.076.681,78				
Vorjahr:	3.478.419,63	3.478.419,63				
aus Vermietung	9.592,03	9.592,03				
Vorjahr:	14.014,95	14.014,95				
aus Lieferungen und Leistungen	1.095.930,28	989.109,98	106.820,30			
Vorjahr:	1.124.745,79	1.029.933,45	94.812,34			
Sonstige	48.580,40	48.580,40				
Vorjahr:	52.627,80	52.627,80				
<b>insgesamt</b>	<b>47.779.096,70</b>	<b>7.174.755,54</b>	<b>8.144.018,47</b>	<b>32.460.322,69</b>	<b>42.548.312,21</b>	
Vorjahr:	46.571.477,12	6.303.111,64	7.427.634,01	32.840.731,47	41.901.668,95	

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehrten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 647 TEUR. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 3.350 TEUR für die energetische Modernisierungen und die planmäßigen Tilgungen von 1.782 TEUR sowie eines KfW Tilgungszuschusses in Höhe von rund 920 TEUR verbunden.

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.

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Abzug der Erlösschmälerungen</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Sollmieten (ohne Untermietzuschlag)	9.657.489,10	9.390.089,82
Gebühren und Umlagen	3.245.819,37	3.093.524,14
Zuschläge für Untervermietung	19.382,55	17.229,59
	<b>12.922.691,02</b>	<b>12.500.843,55</b>

<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Erbbauzinsen	6.120,00	6.120,00
ordentliche Erträge aus Provisionen und Gestattungsgebühren	23.120,17	26.140,60
	<b>29.240,17</b>	<b>32.260,60</b>

<b>Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	3.904.699,61	3.246.146,76
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-3.247.357,87	-3.059.455,04
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	657.341,74	186.691,72

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.416,57	17.382,52
ordentliche Erträge aus Versicherungsentschädigungen	143.544,28	109.909,49
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	5.371,89	11.491,19
Erträge aus sonstigen Verkäufen	1.007,39	22,74
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen	16.172,19	18.029,70
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	3.591,94	0,01
Erträge aus dem Sachbezug PKW-Nutzung	43.621,55	41.736,95
sonstige Erträge	108.406,08	15.339,80
	<b>332.131,89</b>	<b>213.912,40</b>

In den sonstigen Erträgen ist ein Betrag in Höhe von rund 85.000 EUR aus einem Urteil des Landgerichts Darmstadt für die Mängelbeseitigung am Mehrfamilienhaus Kahlweg 6/8 enthalten.

<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Betriebskosten	3.290.781,94	2.892.849,19
Instandhaltungskosten	3.266.198,18	2.928.335,18
Erbbauzinsen	159.045,84	158.422,56
	<b>6.716.025,96</b>	<b>5.979.606,93</b>

Im Personalaufwand mit 1.497.724,69 EUR (Vorjahr: 1.489.556,77 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 2.063.869,61 EUR (Vorjahr: 2.144.853,68 EUR) setzen sich zusammen aus

<b>Abschreibungen auf</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Wohn- und Geschäftsbauten	2.027.766,59	2.110.805,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände	36.103,02	34.047,83

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
sächliche Verwaltungsaufwendungen	389.039,33	383.140,20
Abschreibungen auf Forderungen	29.320,30	32.900,60
Spenden	14.504,92	5.220,50
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3.845,35	2.634,29
Aufwendungen aus Contractingverträgen	283.363,94	227.844,64
Aufwendungen für frühere Jahre	29.375,57	48.549,08
Tilgungen für nicht passivierte Aufwendungsdarlehen	20.011,60	17.884,02
sonstige außerordentliche Aufwendungen	35.410,67	19.387,84
	<b>804.871,68</b>	<b>737.561,17</b>

Bei dem Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens handelt es sich um den Verkauf eines Geschäftswagens sowie den Austausch von Büromöbeln, die noch nicht komplett abgeschrieben waren.

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von 39.748,50 EUR erzielt (Vorjahr: 11.145,56 EUR). Hier resultiert ein Zinsertrag in Höhe von rund 27.000 EUR aus dem Urteil des Landgerichts Darmstadt bezüglich der Mängelbeseitigung im Kahlweg 6/8.

<b>Zinsen und ähnlichen Aufwendungen</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte	772.876,10	883.893,49
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	1.077,87	104,30
sonstiger Zinsaufwand	2.014,68	1.322,85
	<b>775.968,65</b>	<b>885.320,64</b>

<b>sonstigen Steuern</b>	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Grundsteuern	613.506,21	353.685,61
Kraftfahrzeugsteuern	1.511,65	1.502,65
	<b>615.017,86</b>	<b>355.188,26</b>

## Sonstige Angaben

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 527.383,77 EUR (Vorjahr: 471.580,29 EUR):

	<b>2019 EUR</b>	<b>2018 EUR</b>
Leasingverträgen	17.706,67	18.399,17
Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting)	283.363,94	227.844,64
EDV-Dienstleistungsvertrag mit der AAREON AG (WODIS als Service SaaS)	67.267,32	66.913,92
Erbbauzinsen	159.045,84	158.422,56

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 31.12.2019 EUR	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
Ottersfuhrstraße 19-23, Markwaldstraße 18	333.183,66	120.721,34	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	106.632,69	1%	2013
	<b>923.725,78</b>	<b>227.354,03</b>		

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitkräfte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	7	1
Technischer Mitarbeiter	1	
HauswartInnen und MitarbeiterInnen im Regiebetrieb	6	6
<b>insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>7</b>

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

## Mitgliederbewegung 2019

Mitgliederstand am 01.01.2019	2.677	Mitglieder mit	10.872	Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2019	168	Mitglieder mit	168	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			502	Anteile
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	143	Mitglieder mit	567	Anteilen
Stand am 31.12.2019	2.702	Mitglieder mit	10.975	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 47.166,17 EUR erhöht.

Die Haftsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr um 10.250,00 EUR und beträgt am 31.12.2019 1.107.820,00 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2019 484,07 EUR.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2019 beträgt 4.388.245,65 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 1.624.852,87 EUR einen Betrag in Höhe von 162.500,00 EUR der gesetzlichen Rücklage sowie 1.286.823,03 EUR in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Die Genossenschaft macht von der gesetzlich geregelten Sonderkompetenz des Aufsichtsrates (Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht) Gebrauch, so dass die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 175.529,84 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.



# 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 29.05.2020**

**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.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2018 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 01.07.2019 bis 11.07.2019 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 und der Lagebericht 2019 haben dem Aufsichtsrat vorgelegen. Das wirtschaftliche Ergebnis sowie die Vermögens- und Kapitallage wurden mit dem Vorstand erörtert.

Die Genossenschaft macht von der gesetzlich geregelten Sonderkompetenz des Aufsichtsrates (Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht) Gebrauch, so dass die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgt.

Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, 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 Mai 2020**



**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Werner Schwind**





BAUGENOSSENSCHAFT  
ODENWALDRING eG

**Baugenossenschaft Odenwaldring eG**

Waldstraße 182  
63071 Offenbach

T 069 985423-0

F 069 985423-33

M [info@odenwaldring.de](mailto:info@odenwaldring.de)

[www.odenwaldring.de](http://www.odenwaldring.de)

Vorstand:

Reinhard Abraham, Tanja Kötzel

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Werner Schwind