



BAUGENOSSENSCHAFT
ODENWALDRING eG

Geschäftsbericht



INHALTSVERZEICHNIS

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF	4
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	6
Bestandsbewirtschaftung	11
Mietentwicklung	11
Umsatzerlöse	11
WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS	12
Vermögens- und Kapitalstruktur	12
Finanzlage	13
Ertragslage	14
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	16
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	19
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020	
Aktiva	22
Passiva	23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
ANHANG	
Allgemeine Angaben	25
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
Angaben zur Bilanz	28
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	34
Sonstige Angaben	36
NACHTRAGSBERICHT	38
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	40
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	42
NACHRUF	43

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

LAGEBERICHT 2020

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronavirus-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen geführt.

Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Seit Beginn der Coronavirus-Krise zu Jahresbeginn 2020 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daher wurde bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren die Erwartung für den Berichtszeitraum durch die Coronakrise nicht maßgeblich beeinflusst.

Die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main hat sich im 11. Jahr hintereinander auf nunmehr 140.496 erhöht. Das ist ein weiterer Zuwachs von 647 Menschen = 0,46 %. Seit 2014 erhöhte sich die Einwohnerzahl somit um über 10.801 Menschen.

Negativ ist weiterhin die in Offenbach am Main nach wie vor hohe Arbeitslosenquote von 10,3 % (Hessen = 5,4 %). Im Vergleich zum Dezember 2019 ergab sich ein Anstieg von 29,0 Prozent.



Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

In der Richard-Wagner-Straße 53/55 wurden 7 Garagen abgerissen und an gleicher Stelle 8 Einstellplätze mit einem Kostenaufwand von rund 53.000 EUR erstellt.

In der Hugo-Wolf-Straße 22/24 wurde die energetische Modernisierung von 16 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 neue Schallschutzfenster mit Fensterfalzlüftung. Die Keller- und Dachbodendecken wurden gedämmt. Nach Abschluss der Arbeiten wurden die Außenanlagen erneuert. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 107.000 EUR angefallen. Die Gesamtinvestition beträgt ca. 1.145.000 EUR.

In der Blücherstraße 50 wurde die energetische Modernisierung abgeschlossen. Neben der Dachsanierung wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht sowie die Balkone und die Klappläden erneuert. Jede Wohnung erhielt neue Fenster mit Fensterfalzlüftung. An Restkosten sind im Berichtsjahr rund 23.000 EUR angefallen.

In der Brahmsstraße 18 und dem Odenwaldring 133 wurden zwei weitere energetische Modernisierungen durchgeführt und abgeschlossen. Neben der Dachsanierung wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht sowie die Balkone und die Klappläden erneuert. Auch hier wurden Fenster mit Fensterfalzlüftungen eingebaut. An Baukosten sind im Berichtsjahr rund 600.000 EUR angefallen.

Bei den nachstehenden Häusern wurde mit energetischen Modernisierungen nach KfW-Effizienzhaus-Standard begonnen. Die Fertigstellungen sollen im Jahr 2021 erfolgen.

Folgende Maßnahmen werden u. a. durchgeführt:

- Sanierung der Dächer, Balkone und Treppenhäuser
- Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems
- neue Haustüren und Briefkastenanlagen
- Einbau von Schallschutzfenstern mit Fensterfalzlüftungen sowie
- Dämmung der Keller- und Dachbodendecken



Bilder oben: neue Heizung im Brunnenweg 43

Objekt	Wohnungsanzahl	KfW-Standard	Baukosten 2020
Goethestraße 39	14	85	290 TEUR
Goethestraße 41	12	70	317 TEUR
Goethestraße 73	14	85	347 TEUR
Einzelmaßnahmen nach			
Speyerstraße 26	12	KfW Programm 152	263 TEUR

Im Sulzbachweg 1-5, im Kreuzfeldweg 1-5 sowie im Brunnenweg 43/43a wurde in einem gemeinsamen Contracting-Projekt mit der EVO AG die Heizung erneuert.

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 7 Wohnungen betrugen im Berichtsjahr rund 272.500 EUR. 624 Wohnungen wurden inzwischen so modernisiert. Dies sind ca. 32 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Für das Jahr 2021 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 41 weiteren Wohnungen rund 687.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen investiert.

Schwerpunkt der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2020 war die Erhaltung und Verbesserung der Bestandsobjekte, um den Wohnwert zu steigern.

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

- Fassadenrenovierungen an den Häusern Kreuzfeldweg 1-5 und Sulzbachweg 5.
- Erneuerung der Außenanlagen im Lämmerspieler Weg 15/15a, Eginhardstraße 12 und im Odenwaldring 133.
- Im Landgrafenring 53-57, Leopold-Bode-Straße 1-9, Friedensstraße 91-93 sowie Herzogstraße 2 und 16 die Erneuerung der Außenanlagen inkl. neuer Kanäle mit Anschluss an das öffentliche Netz und Regenrückhaltebecken. Hierfür wurden rund 461.000 EUR aktiviert. Die Restarbeiten werden im Jahr 2021 abgeschlossen.
- Außerdem wurden die Treppenhäuser in folgenden Liegenschaften renoviert:
 - Annastraße 12-18
 - Eginhardstraße 11-23
 - Lämmerspieler Weg 17-33
 - Bettinastraße 89
- Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten erfolgten in anderen Quartieren.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2020 insgesamt 3.865.000 EUR (Vorjahr: 3.632.000 EUR). Hierin sind 387.000 EUR (Vorjahr: 366.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes enthalten.

Für das Jahr 2021 sind Ausgaben in Höhe von 3,2 Millionen Euro in diesem Bereich vorgesehen, um den Haus- und Wohnungsbestand weiter zu verbessern.

Bild rechts oben:
Neugestaltung der Außenanlage im Landgrafenring

Bild rechts unten:
umfassende Modernisierungen in der Hugo-Wolf-Straße 22-24 abgeschlossen





Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2020 besitzt die Genossenschaft 1.939 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten, 361 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 13 eigengenutzte Einheiten.

356 Wohnungen sind am 31.12.2020 öffentlich gefördert (= 18,3 %). (2019 – 356 Wohnungen = 18,3 %)

2020 fanden 122 Mieterwechsel (Vorjahr: 127) statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 6,29 % (2019 – 6,55 %).
18 Wechsel (14,75 %) fanden innerhalb der Genossenschaft statt.

Nennenswerte Leerstände waren wiederum nicht zu verzeichnen und werden auch nicht erwartet. Die Leerstandsquote beträgt am 31.12.2020 1,44 % (Vorjahr: 0,77 %). Diese ergibt sich überwiegend aufgrund von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 7,18 EUR im Dezember 2019 auf 7,27 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2020. Dies ist eine Steigerung von rund 1,25 % (Vorjahr: 4,36 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentlich geförderte Wohnungen betrug im Dezember 2020 5,56 EUR pro m² Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 5,60 EUR). Hier wurden die Mieten aufgrund von Zinssenkungen bei vorgenommenen Prolongationen angepasst.

Die Genossenschaft vermietet Wohnungen in einer Preisspanne von 4,18 EUR/m² bis 10,00 EUR/m².

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2020 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 13.968,6 TEUR (Vorjahr: 12.922,7 TEUR); davon entfallen 10.113,9 TEUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 9.745,3 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten von Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 118.468 EUR = 1,17 % (Vorjahr: 87.784 EUR = 0,90 %).

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögenslage

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

	2020 TEUR	%	2019 TEUR	%
Anlagevermögen	67.220,13	88,78%	67.002,03	88,86%
Umlaufvermögen	8.495,35	11,22%	8.400,80	11,14%
Rechnungsabgrenzungsposten	1,04	0,00%	0,80	0,00%
Gesamtvermögen	75.716,52	100,00%	75.403,63	100,00%
Fremdmittel	47.374,22		48.561,19	
Reinvermögen am Jahresende	28.342,30		26.842,44	
Reinvermögen am Jahresanfang	26.842,44		25.368,64	
Vermögenszuwachs	1.499,86	5,59%	1.473,80	5,81%

Kapitalstruktur	2020 TEUR	%	2019 TEUR	%
Geschäftsguthaben	4.683,96	6,19%	4.630,75	6,14%
Gesetzliche Rücklage	2.910,45	3,84%	2.748,20	3,65%
Andere Rücklagen	20.570,36	27,17%	19.287,96	25,58%
Bilanzgewinn	177,54	0,23%	175,53	0,23%
Eigenkapital	28.342,31	37,43%	26.842,44	35,60%
Steuerrückstellung	78,09	0,10%	154,48	0,20%
Sonstige Rückstellungen	634,13	0,84%	522,70	0,69%
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	41.154,83	54,35%	42.548,31	56,43%
Andere Verbindlichkeiten	5.395,40	7,13%	5.230,78	6,94%
Rechnungsabgrenzungsposten	111,77	0,15%	104,91	0,14%
	75.716,52	100,00%	75.403,63	100,00%

Der Vermögenszuwachs von TEUR 1.499,86 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 53,21) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 1.622,18) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 175,53).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 42,16 %. (Vorjahr: 40,06 %).

Finanzlage

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

	2020 TEUR	2019 TEUR
Jahresüberschuss	1.622,2	1.624,9
Abschreibungen beim Anlagevermögen	2.116,7	2.063,9
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	111,4	-300,9
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	2,8	2,8
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-300,2	-804,2
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	171,5	544,9
Zinsaufwendungen/Zinserträge (+)	684,3	736,2
Auszahlung für Ertragssteuern (-)	-76,4	-74,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.332,3	3.792,7
Einzlg. aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2,6	4,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.812,8	-4.092,4
Erhaltene Zinsen	13,1	39,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.797,1	-4.048,3
Zunahme von Geschäftsguthaben	53,2	21,7
Auszahlungen von Dividenden	-175,5	-172,8
Gezahlte Zinsen	-697,5	-776,7
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	890,0	3.350,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-109,7	-109,7
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-1.990,9	-1.782,2
Auszahlungen aus der vorzeitigen Tilgung von Darlehen	-65,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.095,5	530,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-560,2	274,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.710,6	2.435,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.150,4	2.710,6

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 31.12.2020, eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31.12.2021. Dies wird nach jetzigem Stand auch darüber hinaus gegeben sein.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2020 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.

Ertragslage		2020 TEUR		2019 TEUR
Hausbewirtschaftung	+	1.471,5	+	1.355,8
Kapitaldisposition	+	12,2	+	37,7
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+	4,3	+	4,3
Mitgliederverwaltung	-	32,5	-	38,8
Ordentliches Ergebnis	+	1.455,5	+	1.359,0
Außerordentliche Rechnung	+	166,7	+	265,8
Jahresüberschuss	+	1.622,2	+	1.624,8
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-	1.444,7	-	1.449,3
BILANZGEWINN		177,5		175,5

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

Für die Genossenschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Wesentliche Werte, von Bedeutung die Unternehmensentwicklung, sind in folgender Tabelle dargestellt:

	Plan 2020 TEUR	IST 2020 EUR	IST 2019 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.735,0	13.968.569,32	12.922.691,02
Instandhaltungskosten	3.335,0	3.477.704,03	3.266.198,18
Abschreibungen	2.166,7	2.116.737,85	2.063.869,61
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	700,0	696.528,68	772.876,10
Personalaufwand	1.555,0	1.541.873,53	1.497.724,69
Jahresüberschuss	1.061,7	1.622.181,19	1.624.937,53

Bild unten:
umfassende Sanierungen im Odenwaldring 133 abgeschlossen



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 Zinsänderungsrisiko 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. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

→ Für das Jahr 2021 werden folgende Ergebnisse erwartet:

	Plan 2021 TEUR	IST 2020 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.075,0	13.968.569,32
Instandhaltungskosten	3.200,0	3.477.704,03
Abschreibungen	2.278,0	2.116.737,85
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	606,0	696.528,68
Personalaufwand	1.570,0	1.541.873,53
Jahresüberschuss	1.555,0	1.622.181,19

→ Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietverhältnissen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2020	2019
Eigenkapitalquote	<u>Eigenkapital</u> Bilanzsumme	in %	37,43	35,60
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	<u>Jahresüberschuss</u> x 100 Eigenkapital	in %	5,72	6,05
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	<u>Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen</u> x 100 Gesamtkapital	in %	3,06	3,18
Anlagendeckungsgrad I	<u>Eigenkapital</u> Anlagevermögen	in %	42,16	40,06
langfr. Verschuldungsgrad	<u>langfristige Verbindlichkeiten</u> Eigenkapital	in %	126,81	151,27
langfr. Fremdkapitalanteil	<u>langfristige Verbindlichkeiten</u> Bilanzsumme	in %	51,49	53,85
Tilgungskraft	<u>Cash-Flow</u> planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	Faktor	1,88	2,07
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	<u>Jahressollmiete WE : 12</u> m² Wohnfläche	in EUR/m²	7,23	7,18
%-Anteil Erlösschmälerungen	<u>Erlösschmälerung</u> Jahressollmiete	in %	1,17	0,90
%-Anteil Mietforderungen	<u>Forderungen aus Vermietung</u> Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen	in %	0,97	0,89
Fluktuationsrate	<u>Mieterwechsel im laufenden Jahr</u> Anzahl Mieteinheiten	in %	6,29	6,55
Leerstandsquote	<u>Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag</u> Anzahl Mieteinheiten	in %	1,44	0,77
Betriebskosten je m²/Monat (einschl. BAB-Kosten)	<u>Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) : 12</u> m²WFL/NFL	in EUR/m²	3,00	2,83
davon Heizkosten/Warmwasser je m²/Monat (HK/Ges.m²)		in EUR/m²	0,83	0,79
Instandhaltungskosten je m²/ Monat	<u>Instandhaltungskosten : 12</u> m²WFL/NFL	in EUR/m²	2,52	2,37
Investitionen im Bestand je m²	<u>Instandhaltungskosten + nachträglich HK</u> m²WFL/NFL	in EUR/m²	54,13	63,45
Fremdkapitalkosten	<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Verbindlichkeiten (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	1,69	1,82
Zinsdeckung	<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	6,97	8,00
Kapitaldienstdeckung	<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	26,89	26,46
Mietenmultiplikator	<u>Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke</u> Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	Faktor	6,71	6,92



Neugestaltung der
Außenanlage im Landgrafenring



JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020

Baugenossenschaft Odenwaldring eG Offenbach am Main B I L A N Z zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Bilanz EUR	zum 31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,51	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.746.271,76		65.559.664,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.306.751,20		1.301.487,91
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		760,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.981,92		133.751,10
		67.220.133,33	67.002.031,77
Anlagevermögen insgesamt		67.220.133,84	67.002.032,28
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.072.609,16		3.878.096,37
Andere Vorräte	7.550,06		6.937,66
		4.080.159,22	3.885.034,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	137.347,19		116.007,85
Sonstige Vermögensgegenstände	509.283,51		189.612,39
		646.630,70	305.620,24
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	2.150.402,55		2.710.639,90
Bausparguthaben	1.618.156,61		1.499.504,85
		3.768.559,16	4.210.144,75
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.037,52		798,30
		75.716.520,44	75.403.629,60

Passiva	Bilanz EUR	zum 31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	251.690,95		193.045,00
• der verbleibenden Mitglieder	4.430.626,90		4.434.788,29
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.640,00		2.915,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 302,38 EUR (Vorjahr: 933,05 EUR)		4.683.957,85	4.630.749,09
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.910.450,00		2.748.200,00
Bauerneuerungsrücklage	13.923.856,38		12.641.461,73
Andere Ergebnisrücklagen	6.646.500,00		6.646.500,00
		23.480.806,38	22.036.161,73
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.622.181,19		1.624.852,87
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.444.644,65		-1.449.323,03
		177.536,54	175.529,84
Eigenkapital insgesamt		28.342.300,77	26.842.440,66
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	78.085,00		154.482,00
Sonstige Rückstellungen	634.126,97		522.696,87
		712.211,97	677.178,87
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	37.300.894,49		38.601.471,17
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	3.853.937,03		3.946.841,04
Erhaltene Anzahlungen	4.193.448,45		4.076.681,78
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.257,83		9.592,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.143.398,36		1.095.930,28
Sonstige Verbindlichkeiten	47.296,95		48.580,40
- davon aus Steuern 2.184,69 EUR (Vorjahr: 2.499,42 EUR)		46.550.233,11	47.779.096,70
Rechnungsabgrenzungsposten		111.774,59	104.913,37
		75.716.520,44	75.403.629,60

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

		zum 31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
• aus der Hausbewirtschaftung		13.968.569,32	12.922.691,02
• aus anderen Lieferungen und Leistungen		29.126,31	29.240,17
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		194.512,79	657.341,74
Andere aktivierte Eigenleistungen		79.768,00	117.178,00
Sonstige betriebliche Erträge		229.357,92	332.131,89
		14.501.334,34	14.058.582,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.156.351,26	6.716.025,96
Rohergebnis		7.344.983,08	7.342.556,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.231.098,89		1.193.547,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 80.488,83 EUR; Vorjahr: 79.419,44 EUR)	310.774,64		304.176,71
		1.541.873,53	1.497.724,69
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
		2.116.737,85	2.063.869,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		764.908,40	804.871,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.068,79	39.748,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		697.378,04	775.968,65
Ergebnis nach Steuern		2.237.154,05	2.239.870,73
Sonstige Steuern		614.972,86	615.017,86
Jahresüberschuss		1.622.181,19	1.624.852,87
Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.444.644,65	1.449.323,03
Bilanzgewinn		177.536,54	175.529,84

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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 2020 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

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 nachstehenden Objekte wurden durch umfassende energetische Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer erhöht.

Objekt	Erhöhung der RND um	Neue Restnutzungsdauer
Odenwaldring 133	29 Jahre	49 Jahre
Goethestraße 39	30 Jahre	55 Jahre
Goethestraße 41	30 Jahre	58 Jahre
Goethestraße 73	27 Jahre	46 Jahre
Speyerstraße 26	27 Jahre	55 Jahre

- 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 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 oben:
Goethestraße 73 – nach der Sanierung

Bild links unten:
Mehrfamilienhäuser in der
Hugo-Wolf-Straße 22-24

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) 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (ursprüngl. Werte) EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 31.12.2020 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	109.500.139,90	2.686.607,84	472.500,00	0,00	111.714.247,74
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.255.129,14	53.269,95	0,00	0,00	3.308.399,09
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	358.385,69	72.897,51	77.885,72	0,00	353.397,48
Sachanlagen gesamt	113.120.783,18	2.812.775,30	550.385,72	0,00	115.383.172,76
Anlagevermögen gesamt	113.122.984,68	2.812.775,30	550.385,72	0,00	115.385.374,26

	Abschreibungen			(kumuliert) 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR	Buchwert des Vorjahres 31.12.2019 EUR
	(kumuliert) 01.01.2020 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	43.940.475,59	0,00	2.027.500,39	45.967.975,98	65.746.271,76	65.559.664,31
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.953.641,23	0,00	48.006,66	2.001.647,89	1.306.751,20	1.301.487,91
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	224.634,59	72.449,83	41.230,80	193.415,56	159.981,92	133.751,10
Sachanlagen gesamt	46.118.751,41	72.449,83	2.116.737,85	48.163.039,43	67.220.133,33	67.002.031,77
Anlagevermögen gesamt	46.120.952,40	72.449,83	2.116.737,85	48.165.240,42	67.220.133,84	67.002.032,28

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 KfW Tilgungszuschüsse.

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 72.897,51 EUR, Abgänge von 77.885,72 EUR für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 4.072.609,16 EUR (Vorjahr: 3.878.096,37 EUR), bei den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit 646.630,70 EUR (Vorjahr: 305.620,24 EUR) stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2020 EUR	2020 EUR	2019 EUR
Forderungen aus Vermietung	137.347,19	90.705,90	49.084,92
Sonstige Vermögensgegenstände	509.283,51	-,--	-,--

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist u.a. eine Forderung für einen Tilgungszuschuss für unsere energetische Modernisierungsmaßnahme in der Hugo-Wolf-Straße 22/24 in Höhe von 244.125,00 EUR erfasst. Des Weiteren sind Forderungen gegen die FRAPORT in Höhe von 132.014,96 EUR für den Einbau von Schallschutzfenstern enthalten.

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparverträge.

Rechnungsabgrenzungsposten

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.



Bild oben:
energetische Sanierung in der Blücherstraße 50

Rücklagenspiegel

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneue- rungsrücklage EUR	Andere Ergeb- nisrücklagen EUR
Stand 01.01.2020	2.748.200,00	12.641.461,73	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	162.250,00	1.282.394,65	-,--
Vorjahr:	162.500,00	1.286.823,03	-,--
Stand 31.12.2019	2.910.450,00	13.923.856,38	6.646.500,00

Rückstellungen

Die Steuerrückstellung in Höhe von 78.085,00 EUR beinhaltet die zu zahlende Körperschaftsteuer zuzüglich des Solidaritätszuschlages für das Jahr 2018.

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 634.126,97 EUR (Vorjahr: 522.696,87 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	2020 EUR	2019 EUR
unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	373.200,00	277.000,00
Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	125.000,00	116.000,00
Personalaufwendungen	60.926,97	54.429,60
interne Jahresabschlusskosten	35.500,00	34.500,00
Prüfungskosten	29.500,00	29.500,00
Steuerberatungskosten	10.000,00	11.267,27
	634.126,97	522.696,87

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherheit
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	
ggü. Kreditinstituten	37.300.894,49	2.164.930,18	7.221.182,73	27.914.781,58	37.300.894,49	Grundpfandrecht
Vorjahr:	38.601.471,17	1.939.700,50	7.681.337,42	28.980.433,25	38.601.471,17	
ggü. anderen Kreditgebern	3.853.937,03	114.535,59	332.833,72	3.406.567,72	3.853.937,03	Grundpfandrecht
Vorjahr:	3.946.841,04	111.090,85	355.860,75	3.479.889,44	3.946.841,04	
erhaltene Anzahlungen	4.193.448,45	4.193.448,45				
Vorjahr:	4.076.681,78	4.076.681,78				
aus Vermietung	11.257,83	11.257,83				
Vorjahr:	9.592,03	9.592,03				
aus Lieferungen und Leistungen	1.143.398,36	1.033.609,63	109.788,73			
Vorjahr:	1.095.930,28	989.109,98	106.820,30			
Sonstige	47.296,95	47.296,95				
Vorjahr:	48.580,40	48.580,40				
insgesamt	46.550.233,11	7.565.078,63	7.663.805,18	31.321.349,30	41.154.831,52	
Vorjahr:	47.779.096,70	7.174.755,54	8.144.018,47	32.460.322,69	42.548.312,21	

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1,4 Millionen EUR. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung von 890 TEUR für die energetische Modernisierungen, planmäßigen Tilgungen von 1.990 TEUR, vorzeitigen Rückzahlungen von Darlehen mit 65 TEUR sowie eines KfW Tilgungszuschusses in Höhe von rund 228 TEUR verbunden.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausempfangene Mieten, Gebühren und Umlagen.

Bild rechts oben:
Mehrfamilienhäuser im Kreuzfeldweg 1-5

Bild rechts unten:
umfassende Modernisierungsmaßnahmen
in der Speyerstraße 26



II. Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche und periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind, soweit vorhanden, in den nachfolgenden Positionen benannt.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Abzug der Erlösschmälerungen	2020 EUR	2019 EUR
Sollmieten (ohne Untermietzuschlag)	9.995.395,97	9.657.489,10
Gebühren und Umlagen	3.952.835,45	3.245.819,37
Zuschläge für Untervermietung	20.337,90	19.382,55
	13.968.569,32	12.922.691,02

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2020 EUR	2019 EUR
Erbbauszinsen	6.120,00	6.120,00
ordentliche Erträge aus Provisionen und Gestattungsgebühren	23.006,31	23.120,17
	29.126,31	29.240,17

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2020 EUR	2019 EUR
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	4.113.384,06	3.904.699,61
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-3.918.871,27	-3.247.357,87
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	194.512,79	657.341,74

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

Sonstige betriebliche Erträge	2020 EUR	2019 EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	11.685,97	10.416,57
ordentliche Erträge aus Versicherungsentschädigungen	126.531,84	143.544,28
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	9.289,61	5.371,89
Erträge aus sonstigen Verkäufen	2.584,68	1.007,39
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen	15.410,52	16.172,19
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	1.395,02	3.591,94
Erträge aus dem Sachbezug PKW-Nutzung	45.819,50	43.621,55
sonstige Erträge	16.640,78	108.406,08
	229.357,92	332.131,89

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2020 EUR	2019 EUR
Betriebskosten	3.518.682,43	3.290.781,94
Instandhaltungskosten	3.477.704,03	3.266.198,18
Erbbauzinsen	159.964,80	159.045,84
	7.156.351,26	6.716.025,96

Im Personalaufwand mit 1.541.873,53 EUR (Vorjahr: 1.497.724,69 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 2.116.737,85 EUR (Vorjahr: 2.063.869,61 EUR) setzen sich zusammen aus

Abschreibungen auf	2020 EUR	2019 EUR
Wohn- und Geschäftsbauten	2.075.507,05	2.027.766,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände	41.230,80	36.103,02

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2020 EUR	2019 EUR
sächliche Verwaltungsaufwendungen	379.330,29	389.039,33
Abschreibungen auf Forderungen	98.523,35	29.320,30
Spenden	6.232,00	14.504,92
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.434,36	3.845,35
Aufwendungen aus Contractingverträgen	218.870,93	283.363,94
Aufwendungen für frühere Jahre	18.950,61	29.375,57
Tilgungen für nicht passivierte Aufwendungsdarlehen	19.472,59	20.011,60
sonstige außerordentliche Aufwendungen	18.094,27	35.410,67
	764.908,40	804.871,68

Bei den Abschreibungen auf Forderungen ist ein Versicherungsschaden enthalten, der dann seitens der Versicherung nicht in vollem Umfang übernommen wurde.

Bei dem Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens handelt es sich um den Austausch der EDV-Anlage, die noch nicht komplett abgeschrieben war.

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von 13.068,79 EUR erzielt. (Vorjahr: 39.748,50 EUR).

	2020 EUR	2019 EUR
Zinsen und ähnlichen Aufwendungen		
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte	696.528,68	772.876,10
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	0,00	1.077,87
sonstiger Zinsaufwand	849,36	2.014,68
	697.378,04	775.968,65

	2020 EUR	2019 EUR
sonstigen Steuern		
Grundsteuern	613.506,21	613.506,21
Kraftfahrzeugsteuern	1.466,65	1.511,65
	614.972,86	615.017,86

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:

	2019 EUR	2018 EUR
Leasingverträgen	17.484,80	17.706,67
Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting)	218.870,93	283.363,94
EDV-Dienstleistungsvertrag mit der AAREON AG (WODIS als Service SaaS)	67.563,08	67.267,32
Erbbauszinsen	159.964,80	159.045,84
	463.883,61	527.383,77

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 31.12.2020 EUR	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
Ottersfuhrstraße 19-23, Markwaldstraße 18	333.183,66	113.386,84	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	106.582,69	1%	2013
	923.725,78	219.969,53		

- aus laufenden Bauvorhaben:

Bei den energetischen Sanierungen der nachstehenden Objekte werden noch folgende Baukosten anfallen.

Objekt	zu erwartende Baukosten
Goethestraße 39	ca. 303 TEUR
Goethestraße 41	ca. 262 TEUR
Goethestraße 73	ca. 350 TEUR
Speyerstraße 26	ca. 420 TEUR

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitkräfte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	7	1
Technische MitarbeiterInnen	1	-
HauswartInnen und MitarbeiterInnen im Regiebetrieb	6	6
insgesamt	14	7

Mitgliederbewegung 2020

Mitgliederstand am 01.01.2020	2.702	Mitglieder mit	10.975	Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2020	145	Mitglieder mit	145	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			467	Anteile
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	178	Mitglieder mit	688	Anteilen
Stand am 31.12.2020	2.669	Mitglieder mit	10.899	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 4.161,39 EUR reduziert.

Die Haftsumme reduzierte sich im Geschäftsjahr um 13.530,00 EUR und beträgt am 31.12.2020 1.094.290,00 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2020 302,38 EUR.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2020 beträgt 4.438.414,30 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 1.622.181,19 EUR einen Betrag in Höhe von 162.250,00 EUR der gesetzlichen Rücklage sowie 1.282.394,65 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 2020 in Höhe von 177.536,54 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 Kötzel Immobilienfachwirtin

Aufsichtsrat

Werner Schwind Vorsitzender, Sparkassendirektor

Carlo Wölfel stellv. Vorsitzender, Magistratsoberrat a. D.

Jürgen Amberger Ltd. Magistratsdirektor

Anna Heep Architektin

Dr. Tilman Körner Rechtsanwalt
(bis 19.11.2020)

Stephanie Wellnitz Architektin

Ingo Wernig Senior Manager
(ab 19.11.2020)

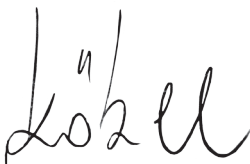
Offenbach am Main, den 26.05.2021

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 7 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 2019 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 29.06.2020 bis 09.07.2020 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 und der Lagebericht 2020 haben dem Aufsichtsrat vorgelegen. Sie wurden anhand der vorgelegten Unterlagen geprüft und die Ordnungsmäßigkeit festgestellt. 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 2021



**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Werner Schwind**

NACHRUF

Am 07.03.2020 verstarb im Alter von 98 Jahren das langjährige
Aufsichtsratsmitglied der Baugenossenschaft Odenwaldring eG,

FRAU ERNA BECKER

Frau Becker war 18 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates
bei der Baugenossenschaft Odenwaldring eG.

Frau Becker hatte maßgeblichen Anteil an der positiven Entwicklung der Genossenschaft.

Wir werden Frau Becker in bester Erinnerung behalten.

NACHRUF

Am 31.12.2020 verstarb im Alter von 88 Jahren das langjährige
Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Odenwaldring eG,

HERR KARL FASS

Herr Faß war 34 Jahre, bis 2002, bei der Baugenossenschaft Odenwaldring eG
als nebenamtlicher Vorstand beschäftigt.

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

Wir werden Herrn Faß in bester Erinnerung behalten.



BAUGENOSSENSCHAFT
ODENWALDRING eG

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