



BAUGENOSSENSCHAFT
ODENWALDRING eG

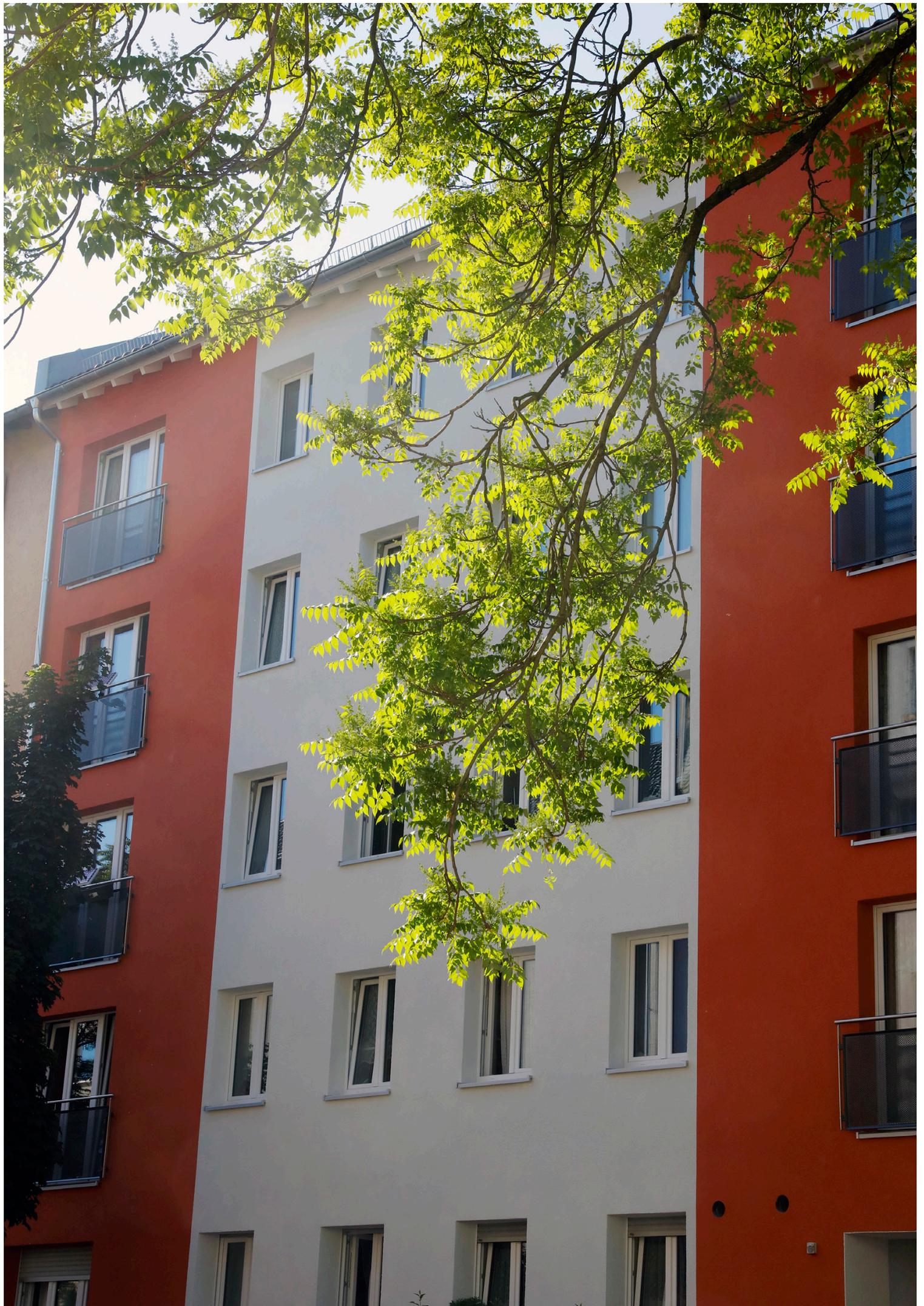
Geschäftsbericht



INHALTSVERZEICHNIS

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF - RAHMENBEDINGUNGEN	5
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	6
Bestandsbewirtschaftung	7
Mietentwicklung	8
Umsatzerlöse	8
WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS	10
Vermögens- und Kapitalstruktur	10
Finanzlage	11
Ertragslage	13
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	14
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	18
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021	
Aktiva	20
Passiva	21
Gewinn- und Verlustrechnung	22
ANHANG	
Allgemeine Angaben	23
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
Angaben zur Bilanz	25
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
Sonstige Angaben	32
NACHTRAGSBERICHT	34
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	36
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	38

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



LAGEBERICHT 2021

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

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Welle der Corona-Pandemie und in einem Lockdown. Die Pandemie prägt auch im Jahr 2021 die globale Volkswirtschaft und beeinflusst so die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland.

Die Wohnungswirtschaft zeigt sich in der Pandemie weiterhin als robust und widerstandsfähig. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Auch die Genossenschaft hat die negativen Auswirkungen der Pandemie nur in sehr geringem Umfang zu verzeichnen. Im untergeordneten Umfang betrifft dies Stundungen, individuelle Vereinbarungen und Ausfälle bei Mietforderungen.

Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe halten länger an und erzeugen eine weitere Aufwärtsbewegung der Preise. So hat sich auch die Genossenschaft dazu entschieden, die geplanten Großprojekte zu verschieben und sich im Jahr 2021 hauptsächlich auf die Fertigstellung der bereits im Jahr 2020 begonnenen Maßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit zu konzentrieren.

Auch die Bundestagswahl in der zweiten Jahreshälfte 2021 und der daraus entstandene Koalitionsvertrag der Ampelparteien erweckt bereits in den ersten Monaten nach Amtsantritt der neuen Regierung an einigen Stellen Hoffnung für die Wohnungswirtschaft. So soll auch in den nächsten Jahren bezahlbarer Wohnraum und Klimaschutz in Einklang gebracht werden.

Die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main hat sich im 12. Jahr hintereinander auf nunmehr 140.857 erhöht. Das ist ein weiterer Zuwachs von 361 Menschen = 0,25 %. Seit 2014 erhöhte sich die Einwohnerzahl somit um über 11.162 Menschen.

Negativ ist weiterhin die in Offenbach am Main nach wie vor hohe Arbeitslosenquote von 8,2 % (Hessen = 5,2 %). Im Vergleich zum Dezember 2020 ergab sich ein Rückgang von 19,3 Prozent.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Bei den nachstehenden Häusern wurde mit energetischen Modernisierungen nach KfW-Effizienzhaus-Standard im Jahr 2020 begonnen. Die Fertigstellung ist im Jahr 2021 erfolgt.

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

Objekt	Wohnungsanzahl	KfW-Standard	Baukosten 2021	Gesamtinvestition
Goethestraße 39	14	85	345 TEUR	633 TEUR
Goethestraße 41	12	70	301 TEUR	618 TEUR
Goethestraße 73	14	85	350 TEUR	695 TEUR
Speyerstraße 26	12	Einzelmaßnahmen nach KfW Programm 152	365 TEUR	626 TEUR

In den Häusern Elsäwaweg 5 und Saaleweg 6 wurden die Giebelseiten gedämmt. Die Kosten hierfür beliefen sich auf rund 60.000 EUR.

Bei Mieterwechsel 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 8 Wohnungen betragen im Berichtsjahr rund 313.500 EUR. 632 Wohnungen wurden inzwischen so modernisiert. Dies sind ca. 32 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Für das Jahr 2022 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 44 weiteren Wohnungen rund 905.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen investiert.

Schwerpunkt der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2021 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:

- Planung der Außenanlagen im Odenwaldring 145 / Brahmsstraße 18.
- In der Lilistraße 21-27 und Goethestraße 86 wurde mit der Erneuerung der Außenanlagen (straßenseitig) inkl. neuer Kanäle mit Anschluss an das öffentliche Netz begonnen. Die Restarbeiten sowie die Erneuerung der Außenanlagen (hofseitig) werden im Jahr 2022 durchgeführt.
- Im Landgrafenring 53-57, Leopold-Bode-Straße 1-9, Friedensstraße 91-93 sowie Herzogstraße 2 und 16 wurde die Erneuerung der Außenanlagen abgeschlossen. Hierfür wurden rund 125.000 EUR aktiviert.
- Dacherneuerung in der Sprendlinger Landstraße 134+136.
- Einbau einer neuen Heizanlage in der Franz-Liszt-Straße 7.
- Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten erfolgten in anderen Quartieren.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2021 insgesamt 3.981.500 EUR (Vorjahr: 3.865.000 EUR). Hierin sind 388.000 EUR (Vorjahr: 387.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes enthalten.

Für das Jahr 2022 sind Ausgaben in Höhe von 3,6 Millionen Euro in diesem Bereich vorgesehen, um den Haus- und Wohnungsbestand weiter zu verbessern.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2021 besitzt die Genossenschaft 1.939 Wohnungen, 14 gewerbliche Einheiten, 360 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 13 eigengenutzte Einheiten.

356 Wohnungen sind am 31.12.2021 öffentlich gefördert (= 18,4 %). (2020 – 356 Wohnungen = 18,4 %)

2021 fanden 165 Mieterwechsel (Vorjahr: 122) statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 8,51 % (2020 – 6,29 %).

32 Wechsel = 19,4 % (Vorjahr: 18 / 14,75 %) fanden innerhalb der Genossenschaft statt.

Nennenswerte Leerstände waren wiederum nicht zu verzeichnen und werden auch nicht erwartet. Die Leerstandsquote beträgt am 31.12.2021 1,13 % (Vorjahr: 1,44 %). Diese ergibt sich überwiegend aufgrund von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 7,27 EUR im Dezember 2020 auf 7,36 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2021. Dies ist eine Steigerung von rund 1,24 % (Vorjahr: 1,25 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentlich geförderte Wohnungen betrug im Dezember 2021 5,58 EUR pro m² Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 5,56 EUR). Hier wurden die Mieten aufgrund von gesetzlichen Vorgaben angepasst.

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

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2021 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 14.205,9 TEUR (Vorjahr: 13.968,6 TEUR); davon entfallen 10.224,57 TEUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 10.113,9 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten von Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 144.031 EUR = 1,41 % (Vorjahr: 118.468 EUR = 1,17 %).

Bild rechts oben:
Herzogstraße 16

Bild rechts unten:
Leopold-Bode-Straße 10



WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	2021 TEUR	%	2020 TEUR	%
Anlagevermögen	67.013,74	87,37	67.220,13	88,78
Umlaufvermögen	9.689,90	12,63	8.495,35	11,22
Rechnungsabgrenzungsposten	0,12	0,00	1,04	0,00
Gesamtvermögen	76.703,76	100,00	75.716,52	100,00
Fremdmittel	46.872,89		47.374,22	
Reinvermögen am Jahresende	29.830,87		28.342,30	
Reinvermögen am Jahresanfang	28.342,30		26.842,44	
Vermögenszuwachs	1.488,57	5,25	1.499,86	5,59

Kapitalstruktur	2021 TEUR	%	2020 TEUR	%
Geschäftsguthaben	4.720,74	6,15	4.683,96	6,19
Gesetzliche Rücklage	3.073,45	4,01	2.910,45	3,84
Andere Rücklagen	21.859,38	28,50	20.570,36	27,17
Bilanzgewinn	177,30	0,23	177,54	0,23
Eigenkapital	29.830,87	38,89	28.342,30	37,43
Steuerrückstellung	0,00	0,00	78,09	0,10
Sonstige Rückstellungen	678,91	0,89	634,13	0,84
Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung	41.075,17	53,55	41.154,83	54,35
Andere Verbindlichkeiten	5.000,58	6,52	5.395,40	7,13
Rechnungsabgrenzungsposten	118,23	0,15	111,77	0,15
	76.703,76	100,00	75.716,52	100,00

Der Vermögenszuwachs von TEUR 1.488,6 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 36,8) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 1.629,3) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Vorjahr (TEUR 177,5).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 44,51 % (Vorjahr: 42,16 %).

Finanzlage

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Jahresüberschuss	1.629,3	1.622,2
Abschreibungen beim Anlagevermögen	2.167,7	2.116,7
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	44,8	111,4
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	2,8
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-111,5	-300,2
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-388,4	171,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge (+)	585,1	684,3
Auszahlung für Ertragssteuern (-)	-78,1	-76,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.848,9	4.332,3
Einzlg. aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	2,6
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.961,3	-2.812,8
Erhaltene Zinsen	3,8	13,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.957,5	-2.797,1
Zunahme von Geschäftsguthaben	36,8	53,2
Auszahlungen von Dividenden	-177,5	-175,5
Gezahlte Zinsen	-600,3	-697,5
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	2.255,0	890,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-109,7	-109,7
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.088,7	-1.990,9
Auszahlungen aus der vorzeitigen Tilgung von Darlehen	-0,6	-65,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-685,0	-2.095,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.206,4	-560,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.150,4	2.710,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.356,8	2.150,4

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 31.12.2021, eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31.12.2022. Dies wird nach jetzigem Stand auch darüber hinausgegeben sein.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2021 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.



Bild oben:
Hauseingang in der Goethestraße 41

Ertragslage		2021 TEUR		2020 TEUR
Hausbewirtschaftung	+	1.424,7	+	1.471,5
Kapitaldisposition	+	6,3	+	12,2
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+	4,1	+	4,3
Mitgliederverwaltung	-	33,8	-	32,5
Ordentliches Ergebnis	+	1.401,3	+	1.455,5
Außerordentliche Rechnung	+	228,0	+	166,7
Jahresüberschuss	+	1.629,3	+	1.622,2
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-	1.452,0	-	1.444,7
BILANZGEWINN		177,3		177,5

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 2021 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 2021 TEUR	IST 2021 EUR	IST 2020 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.075,00	14.205.925,71	13.968.569,32
Instandhaltungskosten	3.200,00	3.593.356,47	3.477.704,03
Abschreibungen	2.278,00	2.167.688,20	2.116.737,85
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	606,00	591.349,94	696.528,68
Personalaufwand	1.570,00	1.577.612,19	1.541.873,53
Jahresüberschuss	1.555,00	1.629.320,41	1.622.181,19

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 genauen Zahlen werden die Ergebnisse und Analysen des Zensus 2022 zeigen. 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.

- Die Genossenschaft hat durch ihre konsequente Modernisierungsstrategie der letzten Jahre die Notwendigkeit des Klimaschutzes früh erkannt und

saniert kontinuierlich Ihre Liegenschaften energetisch. Damit wird nicht nur das Klima geschont, sondern auch dem Trend der stetig steigenden Energiekosten entgegengewirkt. Klimaziele und bezahlbares Wohnen müssen bei allen politischen Maßnahmen in Einklang gebracht werden. Die notwendige Förderung muss technologieoffen, auf CO₂-Vermeidung ausgerichtet, wirtschaftlich auskömmlich und langfristig angelegt sein.

Der Entwurf der neuen EU-Gebäuderichtlinie sieht vor, dass der Gebäudebestand bis 2030 mindestens F und bis 2033 einen Mindeststandard von E im jeweiligen Energieausweis erfüllt. Bereits 3/4 des Bestandes der Genossenschaft wurde in den letzten Jahren nach Wärmeschutzverordnung und Energieeinsparverordnung gebaut oder saniert. Hier erfüllt die Genossenschaft bereits jetzt schon die Klimaziele für 2033.

Rund 1/4 der Wohnungen entsprechen nicht der WärmeschutzV oder der EnEV. 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.

→ Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat die Bewilligung von Anträgen nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW mit sofortiger Wirkung am 24.01.2022 gestoppt. Auch die Genossenschaft war hiervon betroffen. Nach Wiederaufnahme der Förderung für die energetischen Modernisierungen kam es jetzt wiederholt zu Zinserhöhungen.

Die Genossenschaft nutzt immer die bestmöglichen, zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten, um eine kontinuierliche Modernisierungsquote zu ermöglichen. Damit leisten wir unseren Beitrag zur Klimawende.

Wir brauchen Planungssicherheit, um klimaschonenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. energetisch zu modernisieren.

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.

→ Die Bundesregierung plant, ab Januar 2023 den CO₂-Preis künftig nach einem Stufenmodell auf Mieter und Vermieter zu verteilen. Es soll zukünftig der energetische Zustand und der Verbrauch des Mieters berücksichtigt werden. Es muss noch geklärt werden, welche Regelungen der Gesetzesentwurf für Fernwärme und Gasetagenheizungen vorsieht.



Bild oben:
Spremlinger Landstraße 58-60

- Nicht erst seit dem Ukraine-Krieg plant die Bundesregierung, den Ausbau der erneuerbaren Energien zu forcieren. Der Wunsch, die Abhängigkeit von Energieimporten zu reduzieren, hat diese Absicht noch einmal verstärkt. Bei Heizungsanlagen könnte der Fokus statt auf Gas künftig auf Wärmepumpen und Wärmenetzen liegen. Die Dekarbonisierung ist politisch gesetzt und ist vermutlich auch der einzige Weg aus der Klimakrise. Die Genossenschaft hat Ihre ersten Erfahrungen mit Wärmepumpen gemacht. Wir werden die Nutzung erneuerbarer Energien und den Einsatz effizienter Anlagentechnik weiter vorantreiben.

Grüner Strom ist die zukünftige Grundlage der Wärme- und Stromerzeugung. Gasbetriebene Anlagen sind gegenwärtig die Brückentechnologie dorthin.

- Durch die steigenden Energiepreise sind in Folge Preissteigerungen von Betriebskosten, wie z.B. Gas, Strom, Gartenpflege oder Winterdienst betroffen. Um diese Preissteigerungen aufzufangen und Nachzahlungen für unsere Mieter zu vermeiden, wurden bereits die Betriebskostenvorauszahlungen im Jahr 2021 angepasst. Die Genossenschaft plant eine weitere Prüfung und ggf. Anpassung der Vorauszahlungen im Zuge der diesjährigen Betriebskostenabrechnung.

- Biodiversität ist die Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und uns Menschen. Danach werden wir in Zukunft unsere nachhaltige Grünpflege ausrichten. Erste Blühwiesen in den Liegenschaften der Genossenschaft zeigen dies.
- 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 2022 werden folgende Ergebnisse erwartet:

	Plan 2022 TEUR	IST 2021 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.358,00	14.205.925,71
Instandhaltungskosten	3.600,00	3.593.356,47
Abschreibungen	2.174,00	2.167.688,20
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	490,00	591.349,94
Personalaufwand	1.660,00	1.577.612,19
Jahresüberschuss	1.386,00	1.629.320,41

- Die Zeit der Pandemie hat unsere Unternehmensabläufe, wie in vielen anderen Branchen auch, schneller auf den digitalen Weg gebracht. Vor der Pandemie wurde von einer Disruption gesprochen, die unsere analoge Welt in eine digitale Welt führen wird. Wir erleben diesen Wandel als Evolution. Wir sind auf einem guten Weg und werden uns stetig weiterentwickeln.
- Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist weiterhin 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, die Bearbeitungszeiten bei den Amtsgerichten, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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

			2021	2020
Eigenkapitalquote	Eigenkapital Bilanzsumme	in %	38,89	37,43
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	Jahresüberschuss x 100 Eigenkapital	in %	5,46	5,72
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen x 100 Gesamtkapital	in %	2,90	3,06
Anlagendeckungsgrad I	Eigenkapital Anlagevermögen	in %	44,51	42,16
langfr. Verschuldungsgrad	langfristige Verbindlichkeiten Eigenkapital	in %	133,85	126,81
langfr. Fremdkapitalanteil	langfristige Verbindlichkeiten Bilanzsumme	in %	52,06	51,49
Tilgungskraft	Cash-Flow planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	Faktor	1,82	1,88
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	Jahressollmiete WE : 12 m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	7,31	7,23
%-Anteil Erlösschmälerungen	Erlösschmälerung Jahressollmiete	in %	1,41	1,17
%-Anteil Mietforderungen	Forderungen aus Vermietung Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen	in %	0,93	0,97
Fluktuationsrate	Mieterwechsel im laufenden Jahr Anzahl Mieteinheiten	in %	8,51	6,29
Leerstandsquote	Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag Anzahl Mieteinheiten	in %	1,13	1,44
Betriebskosten je m ² /Monat (einschl. BAB-Kosten)	Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) : 12 m ² WFL/NFL	in EUR/m ²	3,07	3,00
davon Heizkosten/Warmwasser je m ² /Monat (HK/Ges.m ²)		in EUR/m ²	0,87	0,83
Instandhaltungskosten je m ² / Monat	Instandhaltungskosten : 12 m ² WFL/NFL	in EUR/m ²	2,61	2,52
Investitionen im Bestand je m ²	Instandhaltungskosten + nachträglich HK m ² WFL/NFL	in EUR/m ²	48,14	54,13
Fremdkapitalkosten	Zinsen und ähnliche Aufwendungen Verbindlichkeiten (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	1,46	1,69
Zinsdeckung	Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	5,87	6,97
Kapitaldienstdeckung	Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	26,59	26,89
Mietenmultiplikator	Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	Faktor	6,63	6,71



JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

Baugenossenschaft Odenwaldring eG Offenbach am Main B I L A N Z zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Bilanz EUR	zum 31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,51	0,51
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.531.791,38		65.746.271,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.257.533,98		1.306.751,20
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		760,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.631,25		159.981,92
Bauvorbereitungskosten	77.649,87		0,00
		67.013.734,93	67.220.133,33
Anlagevermögen insgesamt		67.013.735,44	67.220.133,84
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.177.270,70		4.072.609,16
Andere Vorräte	7.562,36		7.550,06
		4.184.833,06	4.080.159,22
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	133.961,68		137.347,19
Sonstige Vermögensgegenstände	276.153,77		509.283,51
		410.115,45	646.630,70
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	3.356.814,03		2.150.402,55
Bausparguthaben	1.738.141,36		1.618.156,61
		5.094.955,39	3.768.559,16
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	125,32		1.037,52
		125,32	1.037,52
		76.703.764,66	75.716.520,44

Passiva	Bilanz EUR	zum 31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	226.704,00		251.690,95
• der verbleibenden Mitglieder	4.490.345,37		4.430.626,90
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.690,00		1.640,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 841,23 EUR (Vorjahr: 302,38 EUR)		4.720.739,37	4.683.957,85
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.073.450,00		2.910.450,00
Bauerneuerungsrücklage	15.212.875,90		13.923.856,38
Andere Ergebnisrücklagen	6.646.500,00		6.646.500,00
		24.932.825,90	23.480.806,38
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.629.320,41		1.622.181,19
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.452.019,52		-1.444.644,65
		177.300,89	177.536,54
Eigenkapital insgesamt		29.830.866,16	28.342.300,77
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		78.085,00
Sonstige Rückstellungen	678.913,19		634.126,97
		678.913,19	712.211,97
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	37.317.747,77		37.300.894,49
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	3.757.418,21		3.853.937,03
Erhaltene Anzahlungen	4.311.832,63		4.193.448,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.703,28		11.257,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	637.824,44		1.143.398,36
Sonstige Verbindlichkeiten	43.220,81		47.296,95
- davon aus Steuern 2.671,31 EUR (Vorjahr: 2.184,69 EUR)		46.075.747,14	46.550.233,11
Rechnungsabgrenzungsposten		118.238,17	111.774,59
		76.703.764,66	75.716.520,44

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	EUR	zum 31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Umsatzerlöse			
• aus der Hausbewirtschaftung	14.205.925,71		13.968.569,32
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.868,80		29.126,31
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	104.661,54		194.512,79
Andere aktivierte Eigenleistungen	54.397,00		79.768,00
Sonstige betriebliche Erträge	261.897,53		229.357,92
		14.652.750,58	14.501.334,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.437.038,44	7.156.351,26
Rohergebnis		7.215.712,14	7.344.983,08
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.253.475,77		1.231.098,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 84.071,58 EUR; Vorjahr: 80.488,83 EUR)	324.136,42		310.774,64
		1.577.612,19	1.541.873,53
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.167.688,20	2.116.737,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		702.618,49	764.908,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.038,79	13.068,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		599.115,30	697.378,04
Ergebnis nach Steuern		2.182.716,75	2.237.154,05
Sonstige Steuern		553.396,34	614.972,86
Jahresüberschuss		1.629.320,41	1.622.181,19
Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.452.019,52	1.444.644,65
Bilanzgewinn		177.300,89	177.536,54

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren.
- Im Objekt Rumpenheimer Straße 35 wurde eine Wohnung durch eine umfassende Wohnungseinzelmodernisierung über den ursprünglichen

Zustand hinaus wesentlich verbessert. Da das Objekt bereits vollabgeschrieben war, wurde die Nutzungsdauer auf 15 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.

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) 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (ursprüngl. Werte) EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 31.12.2021 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	111.714.247,74	1.858.198,53	12.384,18	0,00	113.560.062,09
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.308.399,09	0,00	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	353.397,48	25.442,42	0,00	0,00	378.839,90
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	77.649,87	0,00	0,00	77.649,87
Sachanlagen gesamt	115.383.172,76	1.961.290,82	12.384,18	0,00	117.332.079,40
Anlagevermögen gesamt	115.385.374,26	1.961.290,82	12.384,18	0,00	117.334.280,90

	Abschreibungen			(kumuliert) 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert des Vorjahres 31.12.2020 EUR
	(kumuliert) 01.01.2021 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	45.967.975,98	12.383,16	2.072.677,89	48.028.270,71	65.531.791,38	65.746.271,76
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.001.647,89	0,00	49.217,22	2.050.865,11	1.257.533,98	1.306.751,20
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	193.415,56	0,00	45.793,09	239.208,65	139.631,25	159.981,92
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	77.649,87	0,00
Sachanlagen gesamt	48.163.039,43	12.383,16	2.167.688,20	50.318.344,47	67.013.734,93	67.220.133,33
Anlagevermögen gesamt	48.165.240,42	12.383,16	2.167.688,20	50.320.545,46	67.013.735,44	67.220.133,84

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 eine Garagenanlage, die zugunsten von Stellplätzen abgerissen wurde.

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

Die Bauvorbereitungskosten enthalten die Planungskosten für die energetischen Modernisierungen 2022/2023.

Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 4.177.270,70 EUR (Vorjahr: 4.072.609,16 EUR), bei den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit 410.115,45 EUR (Vorjahr: 646.630,70 EUR) stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	2021 EUR	2020 EUR	2021 EUR	2020 EUR
Forderungen aus Vermietung	133.961,68	137.347,19	95.639,06	90.705,90
Sonstige Vermögensgegenstände	276.153,77	509.283,51	-,--	-,--

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist u.a. eine Forderung gegenüber der EVO in Höhe von 144.278,90 EUR erfasst. Des Weiteren sind Forderungen gegen die FRAPORT in Höhe von 21.230,79 EUR für den Einbau von Schallschutzfenstern enthalten.

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten und Bau-sparverträge.



Bild oben:
Hugo-Wolf-Straße 22+24

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.

Rücklagenspiegel

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneue- rungsrücklage EUR	Andere Ergeb- nisrücklagen EUR
Stand 01.01.2021	2.910.450,00	13.923.856,38	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	163.000,00	1.289.019,52	-,--
Vorjahr:	162.250,00	1.282.394,65	-,--
Stand 31.12.2021	3.073.450,00	15.212.875,90	6.646.500,00

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 678.913,19 EUR (Vorjahr: 634.126,97 EUR) setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	2021 EUR	2020 EUR
unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	404.600,00	373.200,00
Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	128.000,00	125.000,00
Personalaufwendungen	66.813,19	60.926,97
interne Jahresabschlusskosten	36.500,00	35.500,00
Prüfungskosten	31.000,00	29.500,00
Steuerberatungskosten	12.000,00	10.000,00
	678.913,19	634.126,97

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	37.317.747,77	1.065.967,03	8.158.494,72	28.093.286,02	37.317.747,77	Grundpfandrecht
Vorjahr:	37.300.894,49	2.164.930,18	7.221.182,73	27.914.781,58	37.300.894,49	
ggü. anderen Kreditgebern	3.757.418,21	115.082,92	306.787,31	3.335.547,98	3.757.418,21	Grundpfandrecht
Vorjahr:	3.853.937,03	114.535,59	332.833,72	3.406.567,72	3.853.937,03	
erhaltene Anzahlungen	4.311.832,63	4.311.832,63				
Vorjahr:	4.193.448,45	4.193.448,45				
aus Vermietung	7.703,28	7.703,28				
Vorjahr:	11.257,83	11.257,83				
aus Lieferungen und Leistungen	637.824,44	603.626,62	34.197,82			
Vorjahr:	1.143.398,36	1.033.609,63	109.788,73			
Sonstige	43.220,81	43.220,81				
Vorjahr:	47.296,95	47.296,95				
insgesamt	46.075.747,14	6.147.433,29	8.499.479,85	31.428.834,00	41.075.165,98	
Vorjahr:	46.550.233,11	7.565.078,63	7.663.805,18	31.321.349,30	41.154.831,52	

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 80 TEUR. Diese Veränderung ist mit der Neuvaluierung von 2.255 TEUR für die energetische Modernisierungen, planmäßigen Tilgungen von 2.089 TEUR sowie eines KfW Tilgungszuschusses in Höhe von rund 244 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.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Abzug der Erlösschmälerungen	2021 EUR	2020 EUR
Sollmieten (ohne Untermietzuschlag)	10.080.534,72	9.995.395,97
Gebühren und Umlagen	4.105.346,09	3.952.835,45
Zuschläge für Untervermietung	20.044,90	20.337,90
	14.205.925,71	13.968.569,32

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2021 EUR	2020 EUR
Erbbauszinsen	6.120,00	6.120,00
ordentliche Erträge aus Provisionen und Gestattungsgebühren	19.748,80	23.006,31
	25.868,80	29.126,31

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2021 EUR	2020 EUR
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	4.219.856,88	4.113.384,06
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-4.115.195,34	-3.918.871,27
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	104.661,54	194.512,79

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

Sonstige betriebliche Erträge	2021 EUR	2020 EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	21.719,16	11.685,97
ordentliche Erträge aus Versicherungsentschädigungen	136.486,37	126.531,84
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	6.667,93	9.289,61
Erträge aus sonstigen Verkäufen	0,00	2.584,68
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen	19.608,88	15.410,52
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	8.617,87	1.395,02
Erträge aus dem Sachbezug PKW-Nutzung	46.018,91	45.819,50
sonstige Erträge	22.778,41	16.640,78
	261.897,53	229.357,92

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2021 EUR	2020 EUR
Betriebskosten	3.682.487,81	3.518.682,43
Instandhaltungskosten	3.593.356,47	3.477.704,03
Erbbauzinsen	161.194,16	159.964,80
	7.437.038,44	7.156.351,26

Im Personalaufwand mit 1.577.612,19 EUR (Vorjahr: 1.541.873,53 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 2.167.688,20 EUR (Vorjahr: 2.116.737,85 EUR) setzen sich zusammen aus

Abschreibungen auf	2021 EUR	2020 EUR
Wohn- und Geschäftsbauten	2.121.895,11	2.075.507,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände	45.793,09	41.230,80
	2.167.688,20	2.116.737,85

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2021 EUR	2020 EUR
sächliche Verwaltungsaufwendungen	372.948,10	379.330,29
Abschreibungen auf Forderungen	42.641,33	98.523,35
Spenden	7.332,00	6.232,00
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,02	5.434,36
Aufwendungen aus Contractingverträgen	223.416,03	218.870,93
Aufwendungen für frühere Jahre	6.756,59	18.950,61
Tilgungen für nicht passivierte Aufwendungsdarlehen	20.298,83	19.472,59
sonstige außerordentliche Aufwendungen	29.224,59	18.094,27
	702.618,49	764.908,40

Bei dem Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens handelt es sich um eine Garagenanlage, die zugunsten von Stellplätzen abgerissen wurde.

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von 14.038,79 EUR erzielt. (Vorjahr: 13.068,79 EUR).

	2021 EUR	2020 EUR
Zinsen und ähnlichen Aufwendungen		
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte	591.349,94	696.528,68
sonstiger Zinsaufwand	7.765,36	849,36
	599.115,30	697.378,04
	2021 EUR	2020 EUR
sonstigen Steuern		
Grundsteuern	551.846,69	613.506,21
Kraftfahrzeugsteuern	1.549,65	1.466,65
	553.396,34	614.972,86

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:

	2021 EUR	2020 EUR
Leasingverträgen	12.520,14	17.484,80
Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting)	223.416,03	218.870,93
EDV-Dienstleistungsvertrag mit der AAREON AG (WODIS als Service SaaS)	69.996,36	67.563,08
Erbbauszinsen	161.194,17	159.964,80
	467.126,70	463.883,61

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 31.12.2021 EUR	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
Ottersfuhrstraße 19-23, Markwaldstraße 18	333.183,66	104.797,91	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	103.539,84	1%	2013
	923.725,78	208.337,75		

- aus dem Kauf des Grundstücks Lilstraße 47 steht die Kaufpreiszahlung in Höhe von 204.000 EUR noch aus. Ebenso der Übergang von Nutzen und Lasten.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitkräfte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische MitarbeiterInnen	7	1
Technische MitarbeiterInnen	1	-
HauswartInnen und MitarbeiterInnen im Regiebetrieb	6	7
insgesamt	14	8

Mitgliederbewegung 2021

Mitgliederstand am 01.01.2021	2.669	Mitglieder mit	10.899	Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2021	188	Mitglieder mit	188	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			611	Anteile
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	170	Mitglieder mit	647	Anteilen
Stand am 31.12.2021	2.687	Mitglieder mit	11.051	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 59.718,47 EUR erhöht.

Die Haftsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr um 7.380,00 EUR und beträgt am 31.12.2021 1.101.670,00 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2021 841,23 EUR.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2021 beträgt 4.432.522,55 EUR.

Nachtragsbericht

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

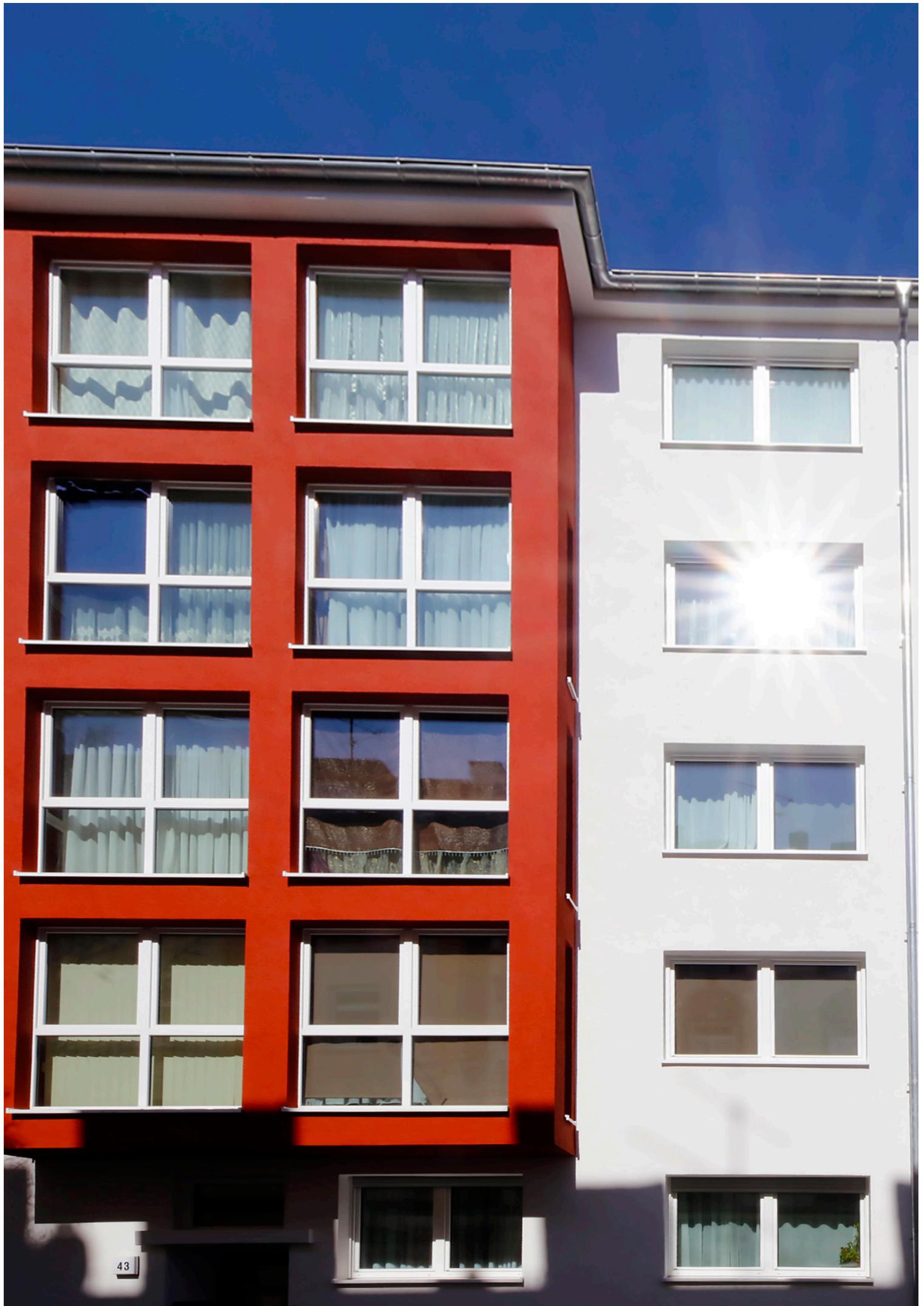
Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.629.320,41 EUR einen Betrag in Höhe von 163.000 EUR der gesetzlichen Rücklage sowie 1.289.019,52 EUR in die Bauerneuerungsrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung empfohlen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 177.300,89 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 (bis 31.03.2022)	Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Tanja Kötzel	Immobilienfachwirtin
Bernd Bärfacker (ab 01.01.2022)	Diplom-Ingenieur (FH), Architekt

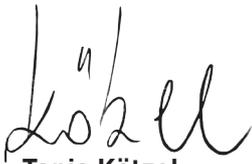
Aufsichtsrat

Werner Schwind	Vorsitzender, Sparkassendirektor a. D.
Carlo Wölfel	stellv. Vorsitzender, Magistratsoberrat a. D.
Jürgen Amberger	Magistratsdirektor a. D.
Dominic Biste (ab 05.08.2021)	Sparkassendirektor
Anna Heep	Architektin
Stephanie Wellnitz	Architektin
Ingo Wernig	Senior Manager

Offenbach am Main, den 30.05.2022

Baugenossenschaft Odenwaldring eG

Der Vorstand


Tanja Kötzl


Bernd Bäracker

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 2020 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 28.06.2021 bis 09.07.2021 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 und der Lagebericht 2021 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.

Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 und den Lagebericht 2021 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit.

Offenbach am Main, im Mai 2022



**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

www.odenwaldring.de

Vorstand:

Tanja Kötzel, Bernd Bärfacker

Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Werner Schwind