



BAUGENOSSENSCHAFT  
ODENWALDRING eG

20  
22

*Geschäftsbericht*

**Baugenossenschaft  
Odenwaldring eG**  
Waldstraße 182  
63071 Offenbach

Gegründet: 16.02.1919

Eingetragen im Genossenschaftsregister  
des Amtsgerichtes Offenbach am Main  
unter der Nr.: 211

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF - RAHMENBEDINGUNGEN</b>	4
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	6
Bestandsbewirtschaftung	7
Mietentwicklung	9
Umsatzerlöse	9
<b>WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS</b>	10
Vermögens- und Kapitalstruktur	10
Finanzlage	11
Ertragslage	13
<b>PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT</b>	14
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	19
<b>JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022</b>	
Aktiva	20
Passiva	21
Gewinn- und Verlustrechnung	22
<b>ANHANG</b>	
Allgemeine Angaben	23
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
Angaben zur Bilanz	25
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
Sonstige Angaben	32
<b>NACHTRAGSBERICHT</b>	34
<b>ORGANE DER GENOSSENSCHAFT</b>	36
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	38

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

# LAGEBERICHT 2022

## Gegenstand des Unternehmens

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

## Geschäftsverlauf – Rahmenbedingungen

Die Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen, dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung.

Die Bundesregierung reagierte mit insgesamt 3 Entlastungspaketen, u.a. das Energiegeld in Höhe von 300 EUR, der Tankrabatt, das 9-EURO-Ticket und die temporäre Mehrwertsteuersenkung für Gas und Fernwärme.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert



und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Auch die Genossenschaft hat geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht umgesetzt.

Die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main hat sich im 13. Jahr hintereinander auf nunmehr 143.678 erhöht. Das ist ein weiterer Zuwachs von rund 2 % = 2.821 Menschen.

Negativ ist weiterhin die in Offenbach am Main nach wie vor hohe Arbeitslosenquote von 8,3 % (Hessen = 4,9 %).

## Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Bei den nachstehenden Häusern wurde mit energetischen Modernisierungen nach KfW-Effizienzhaus-Standard im Jahr 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2023 geplant.

**Folgende Maßnahmen wurden 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	KfW-Standard	Wohnungsanzahl	Baukosten 2022	Gesamt- investition
Bettinastraße 63	85	14	840 TEUR	990 TEUR
Von-Behring-Straße 77+79	85	12	530 TEUR	1.170 TEUR

In den Häusern Elsäwaweg 7, 9 und 30 sowie im Saaleweg 11 wurden die Giebelseiten gedämmt. Die Kosten hierfür beliefen sich auf rund 88.000 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 5 Wohnungen betragen im Berichtsjahr rund 202.000 EUR. 637 Wohnungen wurden inzwischen so modernisiert. Dies sind ca. knapp 33 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Für das Jahr 2023 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 42 weiteren Wohnungen rund 1.095.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen investiert.

Schwerpunkt der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2022 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:**

- Erneuerung der Außenanlagen im Odenwaldring 145 / Brahmsstraße 18 inkl. neuer Kanäle mit Anschluss an das öffentliche Netz begonnen.
- Erneuerung der Fenster in der Eginhardstraße 11-23.
- In der Lilistraße 21-27 und Goethestraße 86 wurde die Erneuerung der Außenanlagen im Hof fortgesetzt.
- Planung der Außenanlagen im Landgrafenring 49/51 sowie Leopold-Bode-Straße 10.
- Standortwechsel der Heizanlage in der Markwaldstraße 18 und Ottersfuhrstraße 19-23. Hier wurde mit den Arbeiten im Jahr 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2023 eingeplant.
- Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten erfolgten in anderen Quartieren.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2022 insgesamt 4.207.000 EUR (Vorjahr: 3.981.500 EUR). Hierin sind 350.000 EUR (Vorjahr: 388.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes enthalten.

Für das Jahr 2023 sind Ausgaben in Höhe von 3,75 Millionen Euro in diesem Bereich vorgesehen, um den Haus- und Wohnungsbestand weiter zu verbessern.





## Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2022 besitzt die Genossenschaft 1.938 Wohnungen, 16 gewerbliche Einheiten, 386 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 12 eigengenutzte Einheiten.

356 Wohnungen sind am 31.12.2022 öffentlich gefördert (= 18,4 %). (2021 – 356 Wohnungen = 18,4 %)

2022 fanden 152 Mieterwechsel (Vorjahr: 165) statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 7,84 % (2021 – 8,51 %).

21 Wechsel = 13,8 % (2021: 32 / 19,4 %) fanden innerhalb der Genossenschaft statt.

Nennenswerte Leerstände waren wiederum nicht zu verzeichnen und werden auch nicht erwartet. Die Leerstandsquote beträgt am 31.12.2022 1,03 % (2021: 1,13 %). Diese ergibt sich überwiegend aufgrund von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

## Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 7,36 EUR im Dezember 2021 auf 7,68 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat im Dezember 2022. Dies ist eine Steigerung von rund 4,35 % (Vorjahr: 1,24 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentlich geförderte Wohnungen betrug im Dezember 2022 5,58 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 5,58 EUR).

Die Genossenschaft vermietet Wohnungen in einer Preisspanne von 4,18 EUR/m<sup>2</sup> bis 10,20 EUR/m<sup>2</sup>.

## Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2022 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 14.435,8 TEUR (Vorjahr: 14.205,9 TEUR); davon entfallen 10.358,6 TEUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 10.224,6 TEUR).

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten von Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 160.142 EUR = 1,55 % (Vorjahr: 144.031 EUR = 1,41 %).

Bild links oben:  
Von-Behring-Straße 77+79

Bild links unten:  
Lilistraße 21-27/Goethestraße 86

# WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

## Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	2022 TEUR	%	2021 TEUR	%
Anlagevermögen	66.098,35	87,73	67.013,74	87,37
Umlaufvermögen	9.247,52	12,27	9.689,90	12,63
Rechnungsabgrenzungsposten	1,02	0,00	0,13	0,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>75.346,89</b>	<b>100,00</b>	<b>76.703,76</b>	<b>100,00</b>
Fremdmittel	44.131,95		46.872,90	
Reinvermögen am Jahresende	31.214,94		29.830,87	
Reinvermögen am Jahresanfang	29.830,87		28.342,30	
Vermögenszuwachs	1.384,07	4,64	1.488,57	5,25

	2022 TEUR	%	2021 TEUR	%
<b>Kapitalstruktur</b>				
Geschäftsguthaben	4.791,66	6,36	4.720,74	6,15
Gesetzliche Rücklage	3.223,45	4,28	3.073,45	4,01
Andere Rücklagen	23.020,35	30,55	21.859,38	28,50
Bilanzgewinn	179,48	0,24	177,30	0,23
Eigenkapital	31.214,94	41,43	29.830,87	38,89
Sonstige Rückstellungen	543,41	0,72	678,91	0,89
<b>Verbindlichkeiten</b>				
aus Dauerfinanzierung	38.179,62	50,67	41.075,17	53,55
Andere Verbindlichkeiten	5.301,79	7,04	5.000,58	6,52
Rechnungsabgrenzungsposten	107,13	0,14	118,24	0,15
	<b>75.346,89</b>	<b>100,00</b>	<b>76.703,76</b>	<b>100,00</b>

Der Vermögenszuwachs von TEUR 1.384,1 ergibt sich aus dem Zugang von Geschäftsguthaben (TEUR 70,9) zuzüglich dem Jahresüberschuss (TEUR 1.490,4) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Jahr 2021 (TEUR 177,3).

Im Verhältnis zum Anlagevermögen beläuft sich der Eigenkapitalanteil auf 47,22 % (Vorjahr: 44,51 %).

## Finanzlage

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
Jahresüberschuss	1.490,4	1.629,3
Abschreibungen beim Anlagevermögen	2.188,3	2.167,7
Zunahme (+) / Abnahme (-) der sonstigen Rückstellungen	-135,5	44,8
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-4,2	0,0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	99,9	-111,5
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	290,2	-388,4
Zinsaufwendungen/Zinserträge (+)	458,3	585,1
Auszahlung für Ertragssteuern (-)	0,0	-78,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.387,4</b>	<b>3.848,9</b>
Einzlg. aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	14,3	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.943,3	-1.961,3
Erhaltene Zinsen	4,5	3,8
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.924,5</b>	<b>-1.957,5</b>
Zunahme von Geschäftsguthaben	70,9	36,8
Auszahlungen von Dividenden	-177,3	-177,5
Gezahlte Zinsen	-475,1	-600,3
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	0,0	2.255,0
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-109,7	-109,7
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.252,2	-2.088,7
Auszahlungen aus der vorzeitigen Tilgung von Darlehen	0,0	-0,6
Einzahlungen aus Zuschüssen	18,3	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.925,1</b>	<b>-685,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-462,2</b>	<b>1.206,4</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.356,8	2.150,4
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>2.894,6</b>	<b>3.356,8</b>



Bild oben:  
Bettinastraße 63

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 31.12.2022, eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31.12.2023. Dies wird nach jetzigem Stand auch darüber hinausgegeben sein.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2022 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	2022		2021	
		TEUR		TEUR
Hausbewirtschaftung	+	1.274,5	+	1.424,7
Kapitaldisposition	+	15,5	+	6,3
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+	4,5	+	4,1
Mitgliederverwaltung	-	34,3	-	33,8
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>+</b>	<b>1.260,2</b>	<b>+</b>	<b>1.401,3</b>
Außerordentliche Rechnung	+	230,2	+	228,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+</b>	<b>1.490,4</b>	<b>+</b>	<b>1.629,3</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-	1.311,0	-	1.452,0
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>179,4</b>		<b>177,3</b>

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 2022 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 2022	IST 2022	IST 2021
	TEUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.358,0	14.435.794,33	14.205.925,71
Instandhaltungskosten	3.600,0	3.856.746,26	3.593.356,47
Abschreibungen	2.275,6	2.188.301,06	2.167.688,20
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	490,0	473.775,82	591.349,94
Personalaufwand	1.660,0	1.589.497,25	1.577.612,19
Jahresüberschuss	1.386,0	1.490.449,83	1.629.320,41

# 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 mittelfristige 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 im November 2023 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 der Klimaneutralität früh erkannt und saniert kontinuierlich Ihre Liegenschaften energetisch. Der Entwurf der neuen EU-Gebäuderichtlinie sieht vor, dass der Gebäudebestand bis 2030 mindestens E und bis 2033 einen Mindeststandard von D im jeweiligen Energieausweis erfüllt. Über 60 % 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 40 % 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.

- Im Gebiet Tempelsee wurde mit einer umfassenden Aufnahme der Gebäude begonnen um eine Intensivierung der baulichen Nutzung und eine Verbesserung der freiräumlichen Qualitäten zu erreichen. Die vorhandene Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern aus den 50er/60er soll sinnvoll weiterentwickelt werden. Des Weiteren wird die energetische Sanierung der Gebäude sowie die Beheizung mit alternativen Heizanlagen bzw. mit einem Anschluss an die Fernwärme geplant. Hierfür wurden im Berichtsjahr rund 10.000 EUR an Planungskosten ausgegeben. Für das Jahr 2023 sind hierfür rund 100.000 EUR eingeplant.



Bild oben:  
Aktuelle Bebauung in Tempelsee

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

Der historische Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. 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.

- Ab Januar 2023 wird der CO<sub>2</sub>-Preis künftig nach einem Stufenmodell auf Mieter und Vermieter verteilt. Hierbei wird zukünftig der energetische Zustand und der Verbrauch des Mieters berücksichtigt werden. Je höher der CO<sub>2</sub>-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlt die Genossenschaft, je besser die Energieeffizienz, desto mehr die Mieter.
- Die Bundesregierung will ab 2024 den Einbau neuer Gas- und Ölheizungen verbieten. Bereits eingebaute Öl- und Gasheizungen dürfen zunächst weitergenutzt werden. Bis 2045 sollen dann alle Heizungen mit fossilen Brennstoffen verboten werden. Der Grund für den Schritt: Deutschland hat sich gesetzlich verpflichtet, bis spätestens 2045 klimaneutral zu werden. Das ist mit Öl- und Gasanlagen nicht machbar, sondern nur mit alternativen Heizungsanlagen wie Wärmepumpen oder einem Anschluss an Fernwärme. Die Genossenschaft plant bereits gemeinsam mit der EVO den Anschluss an die Fernwärme und den dadurch verbundenen Wegfall von Gasetagenheizung in mehreren Gebieten.
- 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 die Betriebskostenvorauszahlungen angepasst. Viele Mieter haben von sich aus die Vorauszahlungen (nochmals) erhöht. Die Dezember-Soforthilfe wird im Zuge der diesjährigen Betriebskostenabrechnungen an unsere Mieter weitergegeben.
- Die Grundsteuer muss nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts neu geregelt werden. Die bisherigen, jahrzehntelang unveränderten Einheitswerte müssen ab 2025 durch eine neue Bemessungsgrundlage ersetzt werden. Die Genossenschaft hat alle Erklärungen zum Grundsteuermessbetrag fristgerecht abgegeben und auch bereits die ersten neuen Bescheide zurück. Die Grundsteuerreform soll aufkommensneutral durchgeführt werden. Dies bleibt abzuwarten.
- 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.

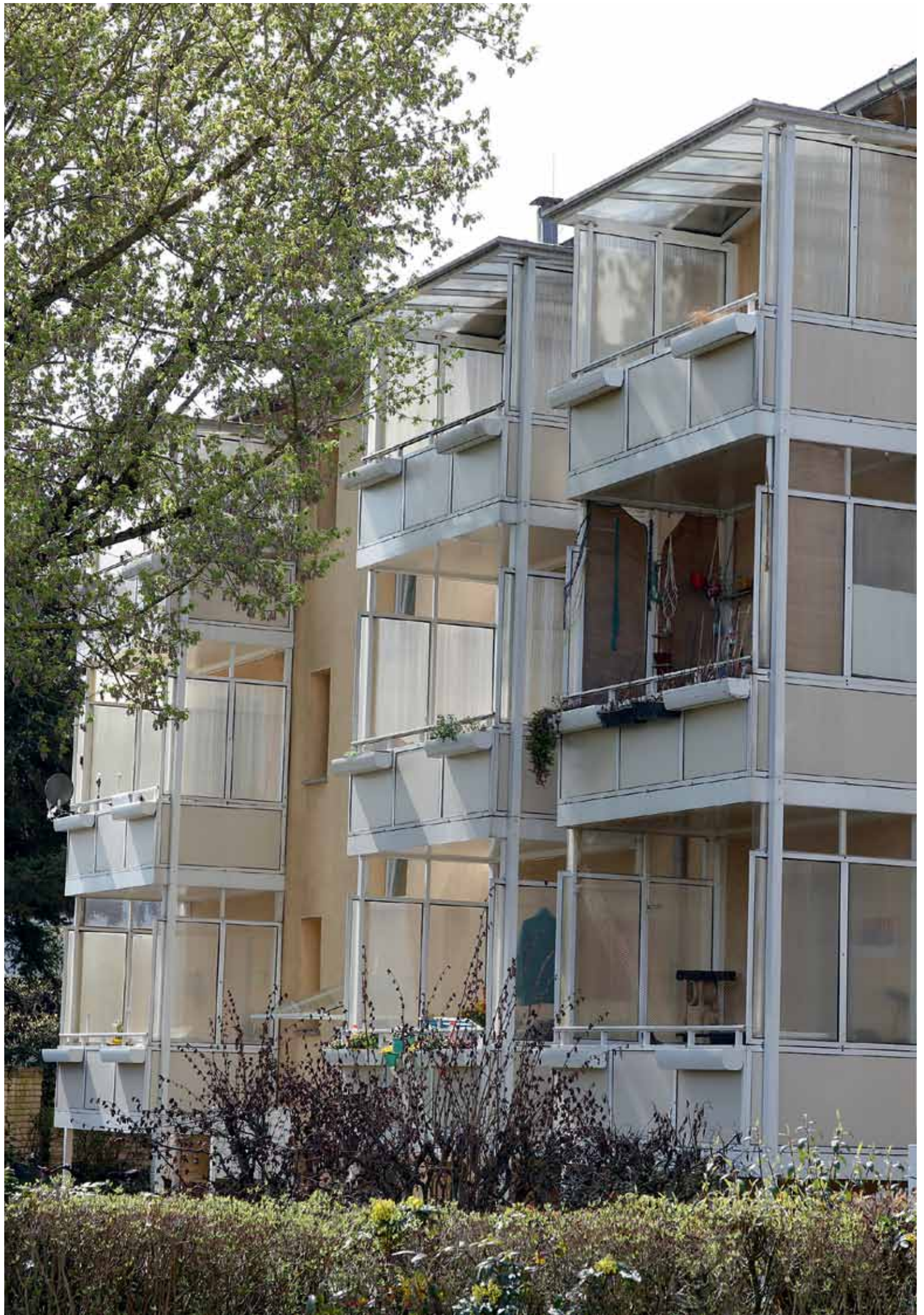


→ Für das Jahr 2023 werden folgende Ergebnisse erwartet:

	<b>Plan 2023 TEUR</b>	<b>IST 2022 EUR</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.810,0	14.435.794,33
Instandhaltungskosten	3.750,0	3.856.746,26
Abschreibungen	2.182,7	2.188.301,06
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	450,0	473.775,82
Personalaufwand	1.735,0	1.589.497,25
Jahresüberschuss	1.363,0	1.490.449,83

→ Aus dem Ukraine-Krieg ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen im Verbund mit der Zinsentwicklung der letzten Monate.

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

			2022	2021
Eigenkapitalquote	<b>Eigenkapital</b> Bilanzsumme	in %	41,43	38,89
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	<b>Jahresüberschuss</b> x 100 Eigenkapital	in %	4,77	5,46
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	<b>Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen</b> x 100 Gesamtkapital	in %	2,61	2,90
Anlagendeckungsgrad I	<b>Eigenkapital</b> Anlagevermögen	in %	47,22	44,51
langfr. Verschuldungsgrad	<b>langfristige Verbindlichkeiten</b> Eigenkapital	in %	114,92	133,85
langfr. Fremdkapitalanteil	<b>langfristige Verbindlichkeiten</b> Bilanzsumme	in %	47,61	52,06
Tilgungskraft	<b>Cash-Flow</b> planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	Faktor	1,63	1,82
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	<b>Jahressollmiete WE : 12</b> m <sup>2</sup> Wohnfläche	in EUR/m <sup>2</sup>	7,40	7,31
%-Anteil Erlösschmälerungen	<b>Erlösschmälerung</b> Jahressollmiete	in %	1,55	1,41
%-Anteil Mietforderungen	<b>Forderungen aus Vermietung</b> Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen	in %	0,52	0,93
Fluktuationsrate	<b>Mieterwechsel im laufenden Jahr</b> Anzahl Mieteinheiten	in %	7,84	8,51
Leerstandsquote	<b>Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag</b> Anzahl Mieteinheiten	in %	1,03	1,13
Betriebskosten je m <sup>2</sup> /Monat (einschl. BAB-Kosten)	<b>Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) : 12</b> m <sup>2</sup> WFL/NFL	in EUR/m <sup>2</sup>	3,02	3,07
davon Heizkosten/Warmwasser je m <sup>2</sup> /Monat (HK/Ges.m <sup>2</sup> )		in EUR/m <sup>2</sup>	0,83	0,87
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> / Monat	<b>Instandhaltungskosten : 12</b> m <sup>2</sup> WFL/NFL	in EUR/m <sup>2</sup>	2,80	2,61
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	<b>Instandhaltungskosten + nachträglich HK</b> m <sup>2</sup> WFL/NFL	in EUR/m <sup>2</sup>	50,40	48,14
Fremdkapitalkosten	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> Verbindlichkeiten (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	1,24	1,46
Zinsdeckung	<b>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</b> Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	4,65	5,87
Kapitaldienstdeckung	<b>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</b> Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	26,73	26,59
Mietenmultiplikator	<b>Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke</b> Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	Faktor	6,47	6,63

# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

## Baugenossenschaft Odenwaldring eG Offenbach am Main B I L A N Z zum 31. Dezember 2022

<b>Aktiva</b>	<b>Bilanz EUR</b>	<b>zum 31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,51	0,51
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.693.046,29		65.531.791,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.208.316,76		1.257.533,98
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		760,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.239,79		139.631,25
Bauvorbereitungskosten	97.617,75		77.649,87
		66.098.349,04	67.013.734,93
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>66.098.349,55</b>	<b>67.013.735,44</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.119.805,29		4.177.270,70
Andere Vorräte	6.943,33		7.562,36
		4.126.748,62	4.184.833,06
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	76.912,15		133.961,68
Sonstige Vermögensgegenstände	290.414,83		276.153,77
		367.326,98	410.115,45
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten	2.894.608,16		3.356.814,03
Bausparguthaben	1.858.835,64		1.738.141,36
		4.753.443,80	5.094.955,39
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.019,50		125,32
		1.019,50	125,32
		<b>75.346.888,45</b>	<b>76.703.764,66</b>

<b>Passiva</b>	<b>Bilanz EUR</b>	<b>zum 31.12.2022 EUR</b>	<b>31.12.2021 EUR</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	268.645,58		226.704,00
• der verbleibenden Mitglieder	4.520.197,01		4.490.345,37
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.816,72		3.690,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 107,81 EUR (Vorjahr = 841,23 EUR)		4.791.659,31	4.720.739,37
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.223.450,00		3.073.450,00
Bauerneuerungsrücklage	16.373.846,66		15.212.875,90
Andere Ergebnisrücklagen	6.646.500,00		6.646.500,00
		26.243.796,66	24.932.825,90
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.490.449,83		1.629.320,41
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.310.970,76		-1.452.019,52
		179.479,07	177.300,89
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>31.214.935,04</b>	<b>29.830.866,16</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	543.405,14	<b>543.405,14</b>	<b>678.913,19</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	34.519.442,71		37.317.747,77
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	3.660.181,79		3.757.418,21
Erhaltene Anzahlungen	4.524.119,49		4.311.832,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.111,27		7.703,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	724.648,88		637.824,44
Sonstige Verbindlichkeiten	39.912,61		43.220,81
- davon aus Steuern 2.447,89 EUR (Vorjahr: 2.671,31 EUR)		<b>43.481.416,75</b>	<b>46.075.747,14</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		107.131,52	118.238,17
		<b>75.346.888,45</b>	<b>76.703.764,66</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	EUR	zum 31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Umsatzerlöse			
• aus der Hausbewirtschaftung	14.435.794,33		14.205.925,71
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.134,14		25.868,80
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen	-57.465,41		104.661,54
Andere aktivierte Eigenleistungen	48.764,00		54.397,00
Sonstige betriebliche Erträge	281.751,22		261.897,53
		14.733.978,28	14.652.750,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.638.538,46	7.437.038,44
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.095.439,82</b>	<b>7.215.712,14</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.280.166,51		1.253.475,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 70.607,33 EUR; Vorjahr 84.071,58 EUR)	309.330,74		324.136,42
		1.589.497,25	1.577.612,19
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.188.301,06	2.167.688,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen		814.904,79	702.618,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.470,47	14.038,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		473.775,82	599.115,30
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.044.431,37</b>	<b>2.182.716,75</b>
Sonstige Steuern		553.981,54	553.396,34
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.490.449,83</b>	<b>1.629.320,41</b>
Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.310.970,76	1.452.019,52
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>179.479,07</b>	<b>177.300,89</b>

# ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

## 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 2022 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.
  - Die nachstehenden Objekte wurden durch umfassende energetische Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer erhöht.

<b>Objekt</b>	<b>Erhöhung der RND um</b>	<b>Neue Restnutzungsdauer</b>
Bettinastraße 63	32 Jahre	56 Jahre
Von-Behring-Straße 77+79	28 Jahre	45 Jahre

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten, nach der Restnutzungsdauer methode 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) 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (ursprüngl. Werte) EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 31.12.2022 EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.201,50	0,00	0,00	0,00	2.201,50
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.560.062,09	1.878.209,79	660.272,00	39.789,37	114.817.789,25
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	378.839,90	5.349,09	32.204,70	0,00	351.984,29
6. Bauvorbereitungskosten	77.649,87	59.757,25	0,00	-39.789,37	97.617,75
Sachanlagen gesamt	117.332.079,40	1.943.316,13	692.476,70	0,00	118.582.918,83
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>117.334.280,90</b>	<b>1.943.316,13</b>	<b>692.476,70</b>	<b>0,00</b>	<b>118.585.120,33</b>

	Abschreibungen			(kumuliert) 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert des Vorjahres 31.12.2021 EUR
	(kumuliert) 01.01.2022 EUR	Veränderung i.Z.m. Abgängen EUR	im Geschäftsjahr EUR			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	2.200,99	0,00	0,00	2.200,99	0,51	0,51
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.028.270,71	0,00	2.096.472,25	50.124.742,96	64.693.046,29	65.531.791,38
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.050.865,11	0,00	49.217,22	2.100.082,33	1.208.316,76	1.257.533,98
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	239.208,65	22.075,74	42.611,59	259.744,50	92.239,79	139.631,25
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	97.617,75	77.649,87
Sachanlagen gesamt	50.318.344,47	22.075,74	2.188.301,06	52.484.569,79	66.098.349,04	67.013.734,93
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>50.320.545,46</b>	<b>22.075,74</b>	<b>2.188.301,06</b>	<b>52.486.770,78</b>	<b>66.098.349,55</b>	<b>67.013.735,44</b>

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

Der Wert der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten setzt sich aus Grundstücks- und Erschließungskosten und Baukosten einschließlich Nebenkosten zusammen.

Das Erbbaugrundstück Lilistraße 47 wurde im Jahr 2022 erworben.

Bei den Abgängen handelt es sich um KfW-Tilgungszuschüsse bzw. Zuschüsse des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführungkontrolle (BAFA).

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

Aus den Bauvorbereitungskosten aus dem Jahr 2021 wurden die Planungskosten für die energetischen Modernisierungen der Häuser Bettinastr. 63 sowie von-Behring-Str. 77+79 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht, da die Modernisierungstätigkeit im Jahr 2022 begonnen hat.



Bild oben:  
Eginhardstraße 17

Zudem wurden die Bauvorbereitungskosten um die Planungskosten für die anstehenden energetischen Modernisierungen im Jahr 2023 sowie 2024 erhöht. Hierin sind auch die Planungskosten für das Gebiet Tempelsee enthalten.

## Umlaufvermögen

Bei den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 4.119.805,29 EUR (Vorjahr: 4.177.270,70 EUR), bei den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit 367.326,98 EUR (Vorjahr: 410.115,45 EUR) stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	2022 EUR	2021 EUR	2022 EUR
Forderungen aus Vermietung	76.912,15	133.961,68	63.911,04
Sonstige Vermögensgegenstände	290.414,83	276.153,77	-,--

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ ist u.a. eine Forderung gegenüber der EVO in Höhe von 150.740,07 EUR erfasst.

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

## 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

	<b>Gesetzliche Rücklage EUR</b>	<b>Bauerneue- rungsrücklage EUR</b>	<b>Andere Ergeb- nisrücklagen EUR</b>
Stand 01.01.2022	3.073.450,00	15.212.875,90	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	150.000,00	1.160.970,76	-,--
Vorjahr:	163.000,00	1.289.019,52	-,--
Stand 31.12.2022	3.223.450,00	16.373.846,66	6.646.500,00

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Rückstellungen für</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	234.300,00	404.600,00
Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten)	152.000,00	128.000,00
Revision Wohngebäudeversicherung	16.026,06	0,00
Personalaufwendungen	56.079,08	66.813,19
interne Jahresabschlusskosten	36.500,00	36.500,00
Prüfungskosten	31.000,00	31.000,00
Steuerberatungskosten	17.500,00	12.000,00
	<b>543.405,14</b>	<b>678.913,19</b>

Bei der Rückstellung für die Revision Wohngebäudeversicherung handelt es sich um eine Revision seitens der Versicherung. Hier werden eingereichte Versicherungsfälle stichprobenartig überprüft und weiterreichende Unterlagen angefordert. Sofern die Dokumentation nicht einwandfrei zur Zufriedenheit der Versicherung ist, muss die Genossenschaft den an die Versicherung gemeldeten Schaden selbst tragen.

## Verbindlichkeiten

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

	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			davon gesichert EUR	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
ggü. Kreditinstituten	34.519.442,71	2.214.458,82	8.558.837,42	23.746.146,47	34.519.442,71	Grundpfandrecht
Vorjahr:	37.317.747,77	1.065.967,03	8.158.494,72	28.093.286,02	37.317.747,77	
ggü. anderen Kreditgebern	3.660.181,79	115.624,84	266.732,56	3.277.824,39	3.660.181,79	Grundpfandrecht
Vorjahr:	3.757.418,21	115.082,92	306.787,31	3.335.547,98	3.757.418,21	
erhaltene Anzahlungen	4.524.119,49	4.524.119,49				
Vorjahr:	4.311.832,63	4.311.832,63				
aus Vermietung	13.111,27	13.111,27				
Vorjahr:	7.703,28	7.703,28				
aus Lieferungen und Leistungen	724.648,88	701.670,30	22.978,58			
Vorjahr:	637.824,44	603.626,62	34.197,82			
Sonstige	39.912,61	39.912,61				
Vorjahr:	43.220,81	43.220,81				
<b>insgesamt</b>	<b>43.481.416,75</b>	<b>7.608.897,33</b>	<b>8.848.548,56</b>	<b>27.023.970,86</b>	<b>38.179.624,50</b>	
Vorjahr:	46.075.747,14	6.147.433,29	8.499.479,85	31.428.834,00	41.075.165,98	

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 2.895 TEUR. Diese Veränderung ist mit der planmäßigen Tilgung von 2.253 TEUR sowie KfW Tilgungszuschüssen in Höhe von rund 642 TEUR verbunden.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausempfangene Mieten, Gebühren und Umlagen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Abzug der Erlösschmälerungen</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Sollmieten (ohne Untermietzuschlag)	10.198.486,83	10.080.534,72
Gebühren und Umlagen	4.217.372,60	4.105.346,09
Zuschläge für Untervermietung	19.934,90	20.044,90
	<b>14.435.794,33</b>	<b>14.205.925,71</b>

<b>Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Erbbauszinsen	6.120,00	6.120,00
ordentliche Erträge aus Provisionen und Gestattungsgebühren	19.014,14	19.748,80
	<b>25.134,14</b>	<b>25.868,80</b>

<b>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	4.162.469,82	4.219.856,88
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-4.219.935,23	-4.115.195,34
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	<b>-57.465,41</b>	<b>104.661,54</b>

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	66.414,79	21.719,16
ordentliche Erträge aus Versicherungsentschädigungen	107.624,49	136.486,37
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	10.490,17	6.667,93
Erträge aus sonstigen Verkäufen	4.162,36	0,00
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen	15.511,68	19.608,88
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	250,00	8.617,87
Erträge aus dem Sachbezug PKW-Nutzung	43.335,81	46.018,91
sonstige Erträge	33.961,92	22.778,41
	<b>281.751,22</b>	<b>261.897,53</b>

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellung sind um 44.695,63 EUR angestiegen, hier wurde u. a. die Rückstellung für den Beitrag 2021 zur gesetzlichen Unfallversicherung aufgelöst, da diese seitens der Verwaltungsberufsgenossenschaft nicht in Anspruch genommen wurde. Weiterhin wurden Rückstellungen für die unterlassene Instandhaltung nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen.

<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Betriebskosten	3.615.170,82	3.682.487,81
Instandhaltungskosten	3.856.746,26	3.593.356,47
Erbbauzinsen	166.621,38	161.194,16
	<b>7.638.538,46</b>	<b>7.437.038,44</b>

Im Personalaufwand mit 1.589.497,25 EUR (Vorjahr: 1.577.612,19 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 setzen sich zusammen aus

<b>Abschreibungen auf</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Wohn- und Geschäftsbauten	2.145.689,47	2.121.895,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände	42.611,59	45.793,09
	<b>2.188.301,06</b>	<b>2.167.688,20</b>

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
sächliche Verwaltungsaufwendungen	442.965,97	372.948,10
Abschreibungen auf Forderungen	100.491,28	42.641,33
Spenden	8.997,21	7.332,00
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,61	1,02
Aufwendungen aus Contractingverträgen	188.939,91	223.416,03
Aufwendungen für frühere Jahre	19.151,65	6.756,59
Tilgungen für nicht passivierte Aufwendungsdarlehen	21.175,39	20.298,83
sonstige außerordentliche Aufwendungen	33.177,77	29.224,59
	<b>814.904,79</b>	<b>702.618,49</b>

Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen haben sich um 70.017,87 EUR erhöht. Das ist u. a. auf die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen monatlichen Verbrauchsinformationen gemäß der HKVO sowie diverse Preissteigerungen von Dienstleistern zurückzuführen.

Die Abschreibungen auf die Forderungen haben sich um 57.849,95 EUR erhöht. Dies ist u. a. auf die Überlastung des Amtsgerichts Offenbach und damit einhergehende überlange Verfahrensdauern, die zunehmende Erlösschmälerungen für den Vermieter bedeuten, zurückzuführen.

Bei den Aufwendungen für frühere Jahre ist eine Nachforderung der Wohngebäudeversicherung sowie eine Nachforderung der Stadt Offenbach über nicht in Rechnung gestellte Grundsteuer enthalten.

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von 15.470,47 EUR erzielt. (Vorjahr: 14.038,79 EUR).

<b>Zinsen und ähnlichen Aufwendungen</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte	473.775,82	591.349,94
sonstiger Zinsaufwand	0,00	7.765,36
	<b>473.775,82</b>	<b>599.115,30</b>

<b>sonstigen Steuern</b>	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Grundsteuern	552.512,89	551.846,69
Kraftfahrzeugsteuern	1.468,65	1.549,65
	<b>553.981,54</b>	<b>553.396,34</b>

## D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen:

	<b>2022 EUR</b>	<b>2021 EUR</b>
Leasingverträgen	14.321,99	12.520,14
Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting)	188.939,91	223.416,03
EDV-Dienstleistungsvertrag mit der AAREON AG (WODIS als Service SaaS)	73.742,69	69.996,36
Erbbauszinsen	166.621,38	161.194,17
	<b>443.625,97</b>	<b>467.126,70</b>



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:

	<b>Darlehensbe- trag nominal EUR</b>	<b>Barwert per 31.12.2022 EUR</b>	<b>Tilgungssatz</b>	<b>Tilgungsbeginn</b>
Ottersfuhrstraße 19-23, Markwaldstraße 18	333.183,66	94.833,75	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	106.494,62	1%	2013
	<b>923.725,78</b>	<b>201.328,37</b>		

- aus laufenden Bauvorhaben:
  - Bei der energetischen Sanierung Bettinastraße 63 werden noch Baukosten von ca. 150.000 EUR anfallen.
  - Bei der energetischen Sanierung von-Behring-Straße 77+79 werden noch Baukosten von ca. 640.000 EUR anfallen.
- aus Bauleistungen gegenüber Handwerkern (aus bereits vergebenen Aufträgen für das Jahr 2023) in Höhe von ca. 207.703,00 EUR.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	<b>Vollzeitkräfte</b>	<b>Teilzeitkräfte</b>
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	7	-
Technische Mitarbeiterin	1	-
Hauswartin und Hauswarte Mitarbeiterin und Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	7
<b>insgesamt</b>	<b>15</b>	<b>7</b>

## Mitgliederbewegung 2022

Mitgliederstand am 01.01.2022	2.687	Mitglieder mit	11.051	Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2022	193	Mitglieder mit	193	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			635	Anteile
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	198	Mitglieder mit	740	Anteilen
Stand am 31.12.2022	2.682	Mitglieder mit	11.139	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 29.851,64 EUR erhöht.

Die Haftsumme reduzierte sich im Geschäftsjahr um 2.050,00 EUR und beträgt am 31.12.2022 1.099.620,00 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2022 107,81 EUR.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2022 beträgt 4.486.977,63 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 1.490.449,83 EUR einen Betrag in Höhe von 150.000 EUR der gesetzlichen Rücklage sowie 1.160.970,76 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 2022 in Höhe von 179.479,07 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**  
(01.01.2022-31.05.2023)

Diplom-Ingenieur (FH), Architekt

**Ingo Kison**  
(ab 01.06.2023)

Immobilienfachwirt

## Aufsichtsrat

**Werner Schwind**  
Vorsitzender bis 14.07.2022

Sparkassendirektor a. D.

**Dominic Biste**  
Vorsitzender ab 14.07.2022

Sparkassendirektor

**Carlo Wölfel**  
stellv. Vorsitzender bis 14.07.2022

Magistratsoberrat a. D.

**Anna Heep**  
stellv. Vorsitzende ab 14.07.2022

Architektin

**Jürgen Amberger**

Magistratsdirektor a. D.

**Stephanie Wellnitz**

Architektin

**Ingo Wernig**

Senior Manager

**Offenbach am Main, den 31.05.2023**

**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.

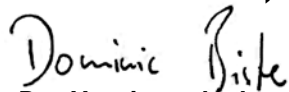
Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 04.07.2022 bis 15.07.2022 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 und der Lagebericht 2022 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 2022 und den Lagebericht 2022 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 2023**



**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates**

**Dominic Biste**





BAUGENOSSENSCHAFT  
ODENWALDRING eG

**Baugenossenschaft Odenwaldring eG**

Waldstraße 182  
63071 Offenbach

T 069 985423-0  
F 069 985423-33  
M [info@odenwaldring.de](mailto:info@odenwaldring.de)

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

Vorstand:  
Tanja Kötzel, Bernd Bärfacker

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Dominic Biste