



**Baugenossenschaft
Odenwaldring eG**

Tradition in Zukunft

Geschäftsbericht 2024

**Baugenossenschaft
Odenwaldring eG**
Waldstraße 182
63071 Offenbach

Gegründet: 16.02.1919

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

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht 2024	4
Gegenstand des Unternehmens und Geschäftsverlauf – Rahmenbedingungen	5
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	5
Bestandsbewirtschaftung	6
Mietentwicklung	7
Umsatzerlöse	7
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	8
Vermögens- und Kapitalstruktur	9
Finanzlage	10
Ertragslage	11
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	12
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	17
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024	18
Aktiva	19
Passiva	20
Gewinn- und Verlustrechnung	21
Anhang	22
Allgemeine Angaben	23
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
Angaben zur Bilanz	25
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
Sonstige Angaben	33
Nachtragsbericht	35
Organe der Genossenschaft	36
Bericht des Aufsichtsrates	38

Lagebericht 2024

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. Kern-tätigkeitsfeld ist die Vermietung von Wohnungen in der Stadt Offenbach am Main.

Geschäftsverlauf – Rahmenbedingungen

Die wohnwirtschaftliche Situation in Offenbach am Main unterliegt einem dynamischen Wandel, der sowohl Herausforderungen als auch Möglichkeiten mit sich bringt. Die Stadt hat die Aufgabe, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, soziale Integration zu fördern und nachhaltige sowie zukunftsorientierte Lösungen zu entwickeln. Mit den passenden Maßnahmen und einer engen Zusammenarbeit aller Beteiligten kann Offenbach diesen Herausforderungen begegnen und ein attraktiver Wohnort bleiben.

Eine zukünftige Herausforderung für den Wohnungsmarkt in Offenbach ist der Klimawandel. Nachhaltiges Bauen und energetische Sanierungen sind notwendig, um den ökologischen Fußabdruck der Stadt zu reduzieren und die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern. Dies erfordert innovative Ansätze und eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Investoren und der Bevölkerung.

Wie in den vergangenen Jahren war die Angebot- und Nachfragesituation für Mietwohnungen

in Offenbach am Main im Geschäftsjahr 2024 durch einen erheblichen Nachfrageüberhang geprägt, was der allgemeinen Marktsituation im Rhein-Main-Gebiet entspricht. Nachgefragt werden sowohl günstige Wohnungen in allen Größenklassen als auch qualitativ hochwertige Wohnungen zu höheren Mietpreisen. Da das Rhein-Main-Gebiet weiterhin Zuzugsgebiet ist, wird das Leerstandsrisiko voraussichtlich gering bleiben.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes tätig. Schwerpunkt der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit im Jahre 2024 war die Erhaltung und Verbesserung der Bestandsobjekte, um den Wohnwert zu steigern.

Energetische Modernisierungen nach KfW-Effizienzhaus-Standard wurden in den nachstehenden Häusern durchgeführt. Folgende Maßnahmen wurden hierbei u.a. umgesetzt:

- **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 2024	Gesamtinvestition	Bauzeit
Brahmsstraße 13	70 EE WPB	5	589.000 EUR	615 TEUR	2024
Weikertsblochstraße 75	70 EE WPB	5	484.000 EUR	760 TEUR	2024-2025
Ludwigstraße 39	70 EE WPB	9	394.000 EUR	770 TEUR	2024-2025
Löwenstraße 22	70	15	21.000 EUR	1.200 TEUR	2023-2024
Bettinastraße 18	85	6	620.000 EUR	685 TEUR	2023-2024

Die Häuser Brahmsstraße 13 und Weikertsblochstraße 75 wurden im Rahmen der Sanierung an die Fernwärme angeschlossen.

In den Häusern Saaleweg 6 und 17 wurde die Dämmung der Giebelseiten fertiggestellt. Im Berichtszeitraum fielen hierfür rund 49.000 EUR an Baukosten an.

Bei Mieterwechsel werden bei Bedarf Wohnungen vollmodernisiert. 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 3 Wohnungen betragen im Berichtsjahr rund 145.000 EUR. 644 Wohnungen wurden inzwischen vollmodernisiert und machen ca. 33 % des gesamten Wohnungsbestandes aus.

Für das Jahr 2025 sind 450.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 10 Wohnungen eingeplant. Bei Bedarf kann auch eine höhere Anzahl umgesetzt werden.

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

- **Erneuerung der Außenanlagen im Landgrafening 59-63, Blücherstraße 50 und Herzogstraße 15 inkl. neuer Kanäle mit Anschluss an das öffentliche Netz**
- **Erneuerung der Fenster (2. Bauabschnitt) in der Sprendlinger Landstraße 134+136.**
- **Standortwechsel der Heizanlage in der Markwaldstraße 18 und Ottersfuhstraße 19-23. Hier wurden die Arbeiten im Jahr 2024 fortgesetzt.**



Bild oben: Brahmsstraße 13

- **Treppenhaussanierungen in den Liegenschaften Rheinstraße 48, Leopold-Bode-Straße 2+4 und Taunusstraße 32.**
- **Kanalsanierung in der Johannes-Morhart-Straße 6 sowie Fassadenanstrich, Erneuerung der Fenster und Instandsetzung des Daches.**
- **Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten sowie Maßnahmen zur Verkehrsicherung erfolgten in anderen Quartieren.**

Durch fluktuationsbedingte Mieterwechsel wurden im Jahre 2024 in 53 Wohnungen rund 1.399.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen im Rahmen des Instandhaltungsbudgets investiert, um eine nachhaltige Vermietbarkeit auch in Zukunft gewährleisten zu können. Die Wohnungen werden in einen der heutigen Zeit entsprechenden Stand der Technik versetzt. Seit dem Jahr 2024 wird bei jeder Wohnungseinzelmodernisierung zusätzlich eine Netzwerkverkabelung von einem Multimediateilnehmer im Flur in jedes Zimmer vorgenommen.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2024 insgesamt 4.657.000 EUR (Vorjahr: 4.522.000 EUR). Hierin sind 450.000 EUR (Vorjahr: 453.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes enthalten.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2024 besitzt die Genossenschaft 1.939 Wohnungen, 16 gewerbliche Einheiten, 386 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 12 eigengenutzte Einheiten.

350 Wohnungen sind am 31.12.2024 öffentlich gefördert (= 18,1 %). (2023 – 350 Wohnungen = 18,1 %)

2024 fanden 104 Mieterwechsel statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 5,36 % (2023 – 109 Mieterwechsel = 5,62 %).

15 Wechsel = 14,4 % fanden innerhalb der Ge-

nossenschaft statt. (2023 – 14 Wechsel = 12,8 %)

Nennenswerte Leerstände waren wiederum nicht zu verzeichnen und werden auch künftig nicht erwartet. Die Leerstandsquote beträgt am 31.12.2024 0,93 % (2023: 0,83 %). Leerstände ergeben sich überwiegend aufgrund von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

Mientwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 7,78 EUR im Dezember 2023 auf 8,08 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2024. Dies ist eine Steigerung von 3,85 % (Vorjahr: 1,30 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentlich geförderte Wohnungen betrug im Dezember 2024 5,87 EUR pro m² Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 5,85 EUR).

Die Genossenschaft vermietet Wohnungen in einer Preisspanne von 4,18 EUR pro m² bis 10,70 EUR pro m².

Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2024 Erträge aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 15.327,5 TEUR (Vorjahr: 14.762,1 TEUR); davon entfallen 10.980,3 TEUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 10.711,8 TEUR).

Die Sollmieten steigen aufgrund von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen, allgemeinen Mietanpassungen und Modernisierungsmaßnahmen.

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten von Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 108.944 EUR = 0,99 % (Vorjahr: 93.095 EUR = 0,87 %).

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	2024 TEUR	%	2023 TEUR	%
Anlagevermögen	65.566,06	84,50	65.425,53	84,15
Umlaufvermögen	12.030,34	15,50	12.324,82	15,85
Rechnungsabgrenzungsposten	0,93	0,00	0,14	0,00
Gesamtvermögen	77.597,33	100,00	77.750,49	100,00
Fremdmittel	43.606,33		45.116,31	
Reinvermögen am Jahresende	33.991,00		32.634,18	
Reinvermögen am Jahresanfang	32.634,18		31.214,94	
Vermögenszuwachs	1.356,82	4,16	1.419,24	4,55
Kapitalstruktur	2024 TEUR	%	2023 TEUR	%
Geschäftsguthaben	4.728,38	6,09	4.763,04	6,13
Gesetzliche Rücklage	3.544,00	4,57	3.386,45	4,36
Andere Rücklagen	25.537,14	32,91	24.303,87	31,26
Bilanzgewinn	181,48	0,23	180,83	0,23
Eigenkapital	33.991,00	43,80	32.634,18	41,97
Sonstige Rückstellungen	914,11	1,18	1.221,26	1,57
Verbindlichkeiten				
aus Dauerfinanzierung	37.148,31	47,87	37.793,12	48,61
Andere Verbindlichkeiten	5.413,24	6,98	5.985,15	7,70
Rechnungsabgrenzungsposten	130,67	0,17	116,78	0,15
	77.597,33	100,00	77.750,49	100,00

Der Vermögenszuwachs von TEUR 1.356,8 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (TEUR 1.572,3) abzüglich des Rückgangs von Geschäftsguthaben

(TEUR 34,7) sowie der Dividendenausschüttung für das Jahr 2023 (TEUR 180,8).

Finanzlage

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

	2024 TEUR	2023 TEUR
Jahresüberschuss	1.572,3	1.627,3
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.268,7	2.236,0
+/- Zunahme/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	-307,1	677,9
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-475,8	-278,7
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-561,5	693,0
+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4,8	-8,0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	394,4	426,8
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.895,8	5.374,2
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	9,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.580,7	-2.148,6
+ Einzahlungen aus Zuschüssen	16,2	26,7
+ Erhaltene Zinsen	30,9	18,8
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.533,6	-2.093,5
+/- Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	-34,7	-28,6
- Auszahlungen für Dividenden	-180,8	-179,5
+/- Auszahlungen aus/Einzahlung in Bausparguthaben	1.962,0	-91,5
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.319,1	1.900,0
- Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.403,3	-2.285,2
- Gezahlte Zinsen	-452,9	-458,5
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.209,4	-1.143,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zf. 8., 13., 20.)	1.571,6	2.137,4
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.032,0	2.894,6
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.603,6	5.032,0
Jahres-Cashflow	3.841,0	3.863,3

Im Rahmen eines Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Im Jahr 2024 hat die Genossenschaft Kapitalmarktveränderungen genutzt, um Finanzmittel bei verschiedenen Banken und Sparkassen anzulegen.

Die Berechnungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben, unter Beachtung erkennbarer Einflüsse nach dem 31.12.2024, eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31.12.2025.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Alle Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden rechtzeitig finanziert und finanzielle Verpflichtungen stets erfüllt.

Ertragslage		2024		2023
		TEUR		TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	+	1.298,2	+	1.352,0
Kapitaldisposition	+	43,6	+	15,5
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+	7,1	+	4,9
Mitgliederverwaltung	-	44,0	-	38,0
Ordentliches Ergebnis	+	1.304,9	+	1.334,4
Sonstiges Ergebnis	+	267,4	+	292,9
Jahresüberschuss	+	1.572,3	+	1.627,3
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-	1.390,8	-	1.446,5
BILANZGEWINN		181,5		180,8

Der Jahresüberschuss ergibt sich im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit, wobei hier als Hauptfaktoren die Mieterlöse auf der Einnahmenseite sowie die Instandhal-

tungskosten auf der Ausgabenseite bestimmend sind. Wesentliche Werte, von Bedeutung für die Unternehmensentwicklung, sind in folgender Tabelle dargestellt:

	Plan 2024	IST 2024	IST 2023
	TEUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	15.042,8	15.327.538,28	14.762.067,64
Instandhaltungskosten	3.750,0	4.206.939,89	4.068.813,73
Abschreibungen	2.168,7	2.268.668,19	2.235.961,12
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	430,0	437.975,63	442.282,60
Personalaufwand	1.970,0	1.832.907,76	1.774.745,05
Jahresüberschuss	1.403,1	1.572.299,39	1.627.347,83

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft hat ein umfassendes internes Risikomanagementsystem implementiert, um frühzeitig auf wesentliche Marktveränderungen reagieren zu können. Die regelmäßige Berichterstattung zielt darauf ab, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherzustellen. Neben der Fluktuation und der Vermietungssituation wird ein kontinuierlicher Abgleich der laufenden Buchhaltung mit der Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung vorgenommen. Die ständige Kontrolle im Rahmen des operativen Controllings ermöglicht eine zeitnahe und bedarfsorientierte Gegensteuerung. Dabei werden auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten getroffen.

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, aktualisiert und bei Bedarf weiterentwickelt wird.

Entwicklungen am regionalen Wohnungsmarkt müssen sowohl aktuell als auch mittel- und langfristig bestmöglich eingeschätzt werden. Besonders wichtig sind die Faktoren Lage, künftige Vermietbarkeit und Modernisierungsaufwand. Ebenso von Bedeutung ist der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum und Wohnraum mit moderner technischer Ausstattung sowie gutem Energiestandard.

Die Einwohnerzahlen der Stadt Offenbach sind seit einigen Jahren ansteigend. Es wird davon ausgegangen, dass auch in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg zu rechnen ist, was der regionalen Wohnungsmarktentwicklung zugutekommt. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Größen wird die Marktentwicklung auch für die Zukunft sehr positiv eingeschätzt. Zunehmend wird davon ausgegangen, dass der energetische Zu-

stand sowie die technische Ausstattung des Wohnraums an Bedeutung gewinnen werden.

Die Grundsteuer in Offenbach am Main wurde im Rahmen der bundesweiten Grundsteuerreform neu geregelt, die am 1. Januar 2025 in Kraft trat. Die Reform führte zu einer Anpassung der Steuermessbeträge und des Hebesatzes, um die Einnahmen der Stadt aufkommensneutral zu halten. Für Offenbach am Main beträgt der neue Hebesatz 1230 Punkte. Es wurde angekündigt, dass der Hebesatz zum 01.01.2027 um 300 Punkte steigen wird, sofern sich die Haushaltssituation der Stadt Offenbach nicht signifikant verändert, was zu einer weiteren finanziellen Belastung unserer Mieter führen würde.

Die Genossenschaft hat durch ihre konsequente Modernisierungsstrategie der letzten Jahre die Notwendigkeit der Klimaneutralität früh erkannt und saniert kontinuierlich ihre Liegenschaften energetisch unter Nutzung bestehender Fördermöglichkeiten. Dadurch wird die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes nachhaltig gesichert und ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Handfeste Risiken aufgrund geopolitischer Unsicherheiten durch eine Eskalation bestehender Konflikte sowie ein drohender Handelskrieg durch die Ausweitung von Zöllen sind gegeben. Die andauernden Unsicherheiten könnten die Inflation erneut befeuern, was die Zentralbanken dazu veranlassen würde, die Zinsen wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären noch schlechtere Finanzierungsbedingungen.

Auch durch die weiterhin hohen Energiepreise und Baukosten sowie dem Fachkräftemangel ist mit Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen.

Einem möglichen Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann, wird durch verstärktes Engagement in Ausbildung und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegengewirkt.

Im Rahmen des novellierten Gebäudeenergiegesetzes hat die Bundesregierung ab dem Jahr 2024 verbindlich den Umstieg auf erneuerbare Energien bei der Installation neuer Heizungsanlagen beschlossen, um den Klimaschutz zu stär-

ken und Abhängigkeiten von Energieimporteuren zu verringern. Im Einklang mit der für 2026 vorgeschriebenen kommunalen Wärmeplanung dürfen bestehende Öl- und Gasheizungen weiterhin betrieben werden, sofern sie repariert werden können.

Spätestens bis zum Jahre 2045 soll die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet sein, was zwangsläufig zu erheblichen Investitionen im Bereich der Heizungsanlagen führen wird. Verlässliche Aussagen zu möglichen Auswirkungen aus den vorgenannten Risiken sind aus quantitativer Sicht nicht möglich.



Bild oben: Brahmstraße 13

Auch für das kommende Jahr plant die Genossenschaft die Strategie zur konsequenten energetischen Modernisierung und Verbesserung des Wohnungsbestandes fortzusetzen.

Neben der Fertigstellung der energetischen Sanierungen der Liegenschaften Ludwigstraße 39 sowie Weikertsblochstraße 75 werden im Jahre 2025 die Umsetzung von energetischen Sanierungen der Häuser Johannes-Morhart-Straße 6 a, Rheinstraße 48 sowie der Wilhelm-Schramm-Straße 18 geplant. Darüber hinaus wird im Jahre 2025 mit den umfassenden Sanierungen im Gebiet Tempelsee begonnen. Neben der energetischen Sanierung der Gebäude Aschaffweg 13, 15, 17, 14-16 sowie 18-20 werden diese jeweils um 1 Etage aufgestockt, sodass hier 14 neue Wohnungen entstehen. Es ist geplant im Gebiet Tempelsee nach und nach sämtliche Gebäude energetisch zu sanieren und sofern wirtschaftlich möglich, um eine Etage aufzustocken. Die zukünftige Beheizung der Gebäude in Tempelsee wird mit Einsatz von Wärmepumpen im Rahmen von Nahwärmenetzen erfolgen. Ein Anschluss an die Fernwärme der Stadt Offenbach ist in diesem Gebiet aufgrund zu hoher Baukostenzuschüsse, derzeit nicht umsetzbar.

Zusätzlich werden durch Verschönerungsmaßnahmen, wie beispielsweise in den Außenanlagen, das Wohnumfeld für unsere Mieter verbessert.

Für die im Jahre 2025 zur Ausführung vorgesehenen energetischen Sanierungen der Häuser Konrad-Adenauer-Straße 12, 80 und 82, wurden zur Finanzierung öffentliche Baudarlehen des Landes Hessen sowie Bafa-Zuschüsse beantragt. Während die Zusage der Bafa-Zuschüsse innerhalb weniger Wochen erfolgte, wurde die Entscheidung über die Vergabe der öffentlichen Baudarlehen, die eigentlich im Herbst 2024 erfolgen sollte, immer wieder verschoben. Erst im Februar 2025 wurde eine Entscheidung getroffen, leider wurden unsere Bauvorhaben bei der Vergabe der Darlehen nicht berücksichtigt. Da

diese Maßnahme somit wirtschaftlich nicht umsetzbar ist, werden die Modernisierungsarbeiten zurückgestellt. Im Jahr 2025 werden jedoch für diese öffentlich geförderten Liegenschaften erneut öffentliche Baudarlehen gemäß den gültigen Richtlinien des Landes Hessen beantragt. Sollte eine Zuteilung erfolgen, wird eine Realisierung dieser Maßnahmen sodann angestrebt.

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft ist derzeit in der Waldstraße 182 in einem Wohnhaus untergebracht, wozu 9 Wohnungen als Gewerbe umgenutzt wurden. Im Jahre 2025 plant die Genossenschaft ein neues Geschäftsgebäude zu errichten und die 9 Wohnungen wieder als solche dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Geplant ist, das Gebäude im Brunnenweg 43 abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen, in dem neben den kaufmännischen Mitarbeitern auch die technischen Kollegen Platz finden. Diverse Lager und Büros im Stadtgebiet verteilt, könnten sodann aufgelöst werden. Dem derzeitigen Mieter im Brunnenweg 43, dem Betreiber eines Küchenstudios, werden neue Räume im Vorderhaus (Brunnenweg 43 a) hergestellt, in der dieser nach erfolgtem Umbau einziehen wird. Die Fertigstellung ist gegen Ende des Jahres 2026 geplant.

Die positive Entwicklung der Genossenschaft bestätigt die Geschäftspolitik und das vorausschauende Handeln der letzten Jahre und gibt Zuversicht für den zukünftigen Erfolg. Die soziale Verantwortung gegenüber Mietern und Mitgliedern ist ein wichtiges Anliegen und Basis für die Zukunft der Genossenschaft.

Für die Genossenschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht, sodass auch für die Zukunft mit positiven Ergebnissen gerechnet wird.

Für das Jahr 2025 werden folgende Ergebnisse erwartet:

	Plan 2025	IST 2024
	TEUR	EUR
Umsatzerlöse der Bewirtschaftungstätigkeit	15.940,0	15.327.538,28
Instandhaltungskosten	3.850,0	4.206.939,89
Abschreibungen	2.408,0	2.268.668,19
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	460,0	437.975,63
Personalaufwand	2.080,0	1.832.907,76
Jahresüberschuss	1.386,8	1.572.299,39



Bild oben: Weikertsblochstraße 75

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2024	2023
Eigenkapitalquote	Eigenkapital Bilanzsumme	in %	43,80	41,97
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	Jahresüberschuss x 100 Eigenkapital	in %	4,63	4,99
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen x 100 Gesamtkapital	in %	2,59	2,66
Anlagendeckungsgrad I	Eigenkapital Anlagevermögen	in %	51,84	49,88
langfr. Verschuldungsgrad	langfristige Verbindlichkeiten Eigenkapital	in %	91,79	108,67
langfr. Fremdkapitalanteil	langfristige Verbindlichkeiten Bilanzsumme	in %	40,21	45,61
Tilgungskraft	Cash-Flow planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	Faktor	1,60	1,69
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	Jahressollmiete WE : 12 m ² Wohnfläche	in EUR/m ²	7,86	7,66
%-Anteil Erlösschmälerungen	Erlösschmälerung Jahressollmiete	in %	0,99	0,87
%-Anteil Mietforderungen	Forderungen aus Vermietung Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen	in %	0,85	0,60
Fluktuationsrate	Mieterwechsel im laufenden Jahr Anzahl Mieteinheiten	in %	5,36	5,62
Leerstandsquote	Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag Anzahl Mieteinheiten	in %	0,93	0,83
Betriebskosten je m ² /Monat (einschl. BAB-Kosten)	Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) : 12 m ² WFL/NFL	in EUR/m ²	3,50	3,23
davon Heizkosten/ Warmwasser je m ² /Monat	Heizkosten : 12 m ² WFL/NFL	in EUR/m ²	1,16	0,99
Instandhaltungskosten je m ² / Monat	Instandhaltungskosten : 12 m ² WFL/NFL	in EUR/m ²	3,05	2,95
Investitionen im Bestand je m ²	Instandhaltungskosten + nachträglich HK m ² WFL/NFL	in EUR/m ²	58,60	53,82
Fremdkapitalkosten	Zinsen und ähnliche Aufwendungen Verbindlichkeiten (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	1,22	1,21
Zinsdeckung	Fremdkapitalzinsen der Bewirtschaftungstätigkeit Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	4,03	4,17
Kapitaldienstdeckung	Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	25,05	25,69
Mietenmultiplikator	Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	Faktor	5,92	6,15

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember
2024**

Baugenossenschaft Odenwaldring eG Offenbach am Main B I L A N Z zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Bilanz EUR	zum 31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.624,41	3.016,77
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.229.993,92		64.095.011,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.109.882,32		1.159.099,54
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		760,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.041,56		81.444,06
Anlagen im Bau	896.814,01		37.203,06
Bauvorbereitungskosten	230.577,92		42.622,25
		65.564.438,18	65.422.508,51
Anlagevermögen insgesamt		65.566.062,59	65.425.525,28
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.880.000,00		4.469.497,17
Andere Vorräte	9.753,94		7.959,00
		4.889.753,94	4.477.456,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	126.169,16		89.520,18
Sonstige Vermögensgegenstände	410.774,97		763.860,93
		536.944,13	853.381,11
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	6.603.641,08		5.032.015,73
Bausparguthaben	0,00		1.961.970,50
		6.603.641,08	6.993.986,23
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	926,85		144,00
		926,85	144,00
		77.597.328,59	77.750.492,79

	Bilanz EUR	zum 31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	199.501,62		210.146,22
• der verbleibenden Mitglieder	4.528.063,12		4.549.609,02
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	820,00		3.280,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: 9,37 EUR (Vorjahr = 48,80 EUR)		4.728.384,74	4.763.035,24
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.544.000,00		3.386.450,00
Bauerneuerungsrücklage	18.890.638,86		17.657.365,44
Andere Ergebnisrücklagen	6.646.500,00		6.646.500,00
		29.081.138,86	27.690.315,44
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.572.299,39		1.627.347,83
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.390.823,42		-1.446.518,78
		181.475,97	180.829,05
Eigenkapital insgesamt		33.990.999,57	32.634.179,73
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	914.109,73	914.109,73	1.221.257,38
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	33.665.511,24		34.230.910,21
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	3.482.798,90		3.562.209,35
Erhaltene Anzahlungen	4.613.267,31		4.651.603,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.040,95		7.880,27
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	746.375,92		1.285.122,53
Sonstige Verbindlichkeiten	38.551,26		40.545,97
– davon aus Steuern 2.049,62 EUR (Vorjahr: 1.966,91 EUR)		42.561.545,58	43.778.271,91
Rechnungsabgrenzungsposten			
		130.673,71	116.783,77
		77.597.328,59	77.750.492,79

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	EUR	zum 31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Umsatzerlöse			
• aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.327.538,28		14.762.067,64
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.928,35		25.986,85
		15.355.466,63	14.788.054,49
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		446.854,72	349.691,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		67.008,00	60.105,00
Sonstige betriebliche Erträge		329.438,41	310.262,59
		16.198.767,76	15.508.113,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.657.829,53	8.132.523,33
Rohergebnis		7.540.938,23	7.375.590,63
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.453.049,28		1.423.817,63
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 92.368,29 EUR; Vorjahr 80.503,88 EUR)	379.858,48		350.927,42
		1.832.907,76	1.774.745,05
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.268.668,19	2.235.961,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		918.091,14	756.984,23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		58.549,26	30.469,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		452.900,04	457.223,20
Ergebnis nach Steuern		2.126.920,36	2.181.146,20
Sonstige Steuern		554.620,97	553.798,37
Jahresüberschuss		1.572.299,39	1.627.347,83
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.390.823,42	1.446.518,78
Bilanzgewinn		181.475,97	180.829,05

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 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 Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren.
- Die nachstehenden Objekte wurden durch umfassende energetische Modernisierungen über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert und aus diesem Grunde die Restnutzungsdauer erhöht.

Objekt	Erhöhung der RND um	Neue Restnutzungsdauer
Bettinastraße 18	26 Jahre	44 Jahre
Brahmsstraße 13	29 Jahre	33 Jahre

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten, nach der Restnutzungsdauerermethode 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 Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und die Reparaturmaterialien zu Anschaffungskosten bewertet.



Bild oben: Ludwigstraße 39

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden 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 notwen-

digen 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 Anlagepiegel dargestellt.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (ursprüngl. Werte) EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.117,07	0,00	0,00	0,00	4.117,07
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.360.870,10	1.422.890,70	166.709,82	60.759,87	117.677.810,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.308.399,09	0,00	0,00	0,00	3.308.399,09
3. Grundstücke ohne Bauten	6.367,65	0,00	0,00	0,00	6.367,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80	0,00	0,00	0,00	760,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	352.806,48	49.523,92	31.417,85	0,00	370.912,55
6. Anlagen im Bau	37.203,06	877.748,57	0,00	-18.137,62	896.814,01
7. Bauvorbereitungskosten	42.622,25	230.577,92	0,00	-42.622,25	230.577,92
Sachanlagen gesamt	120.109.029,43	2.580.741,11	198.127,67	0,00	122.491.642,87
Anlagevermögen gesamt	120.113.146,50	2.580.741,11	198.127,67	0,00	122.495.759,94

	Abschreibungen				Buchwert 31.12.2024 EUR	Buchwert des Vorjahres 31.12.2023 EUR
	(kumuliert) 01.01.2024 EUR	Veränderung i.Z.m. Abgängen EUR	im Geschäftsjahr EUR	(kumuliert) 31.12.2024 EUR		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.160,30	0,00	1.392,36	2.552,66	1.624,41	3.016,77
II. Sachanlagen						
1. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.265.858,95	0,00	2.181.957,98	54.447.816,93	63.229.993,92	64.095.011,15
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.149.299,55	0,00	49.217,22	2.198.516,77	1.109.882,32	1.159.099,54
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	6.367,65	6.367,65
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	760,80	760,80
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.362,42	26.592,06	36.100,63	280.870,99	90.041,56	81.444,06
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	896.814,01	37.203,06
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	230.577,92	42.622,25
Sachanlagen gesamt	54.686.520,92	26.592,06	2.267.275,83	56.927.204,69	65.564.438,18	65.422.508,51
Anlagevermögen gesamt	54.687.681,22	26.592,06	2.268.668,19	56.929.757,35	65.566.062,59	65.425.525,28

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um das Programm „VNW-VoFi 4.0“ vom VdW südwest.

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

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 Ladenzentren, mehrere Garagen- und Carportanlagen sowie KFZ-Einstellplätze ausgewiesen.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung stehen dem Zugang von 49.523,92 EUR, Abgänge von 31.417,85 EUR für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Aus den Bauvorbereitungskosten aus dem Jahr 2023 wurden die Planungskosten für die energetische Modernisierung des Hauses Brahm-

straße 13 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht. Die Planungskosten für die Weikertsblochstraße 75 wurden in die Anlagen im Bau umgebucht.

Die Anlagen im Bau enthalten die Kosten für die Maßnahme in der Weikertsblochstraße 75 und Ludwigstraße 39.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten die Planungskosten für die anstehenden energetischen Modernisierungen sowie Aufstockungen im Aschaffweg 13-20, die Planungskosten für den Bau der neuen Geschäftsstelle sowie die Kosten für Energieberater und Statiker für die Objekte in der Konrad-Adenauer-Straße 12, 80+82.

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 4.880.000,00 EUR (Vorjahr: 4.469.497,17 EUR) und unter den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit 536.944,13 EUR (Vorjahr: 853.381,11 EUR) stellen sich wie folgt dar:

	Bilanzausweis		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	2024 EUR	2023 EUR	2024 EUR
Forderungen aus Vermietung	126.169,16	89.520,18	62.719,16
Sonstige Vermögensgegenstände	410.774,97	763.860,93	0,00

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ist u.a. eine Forderung für zwei Tilgungszuschüsse für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 150.473,82 EUR erfasst.

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der andere Rechnungsabgrenzungsposten enthält den Portobestand der Frankiermaschine.

Aktive latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere aus dem Posten „Grundstücke mit Wohnbauten“, resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.



Bild oben: Weikertsblochstraße 75

Rücklagenspiegel

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneue- rungsrücklage EUR	Andere Ergeb- nisrücklagen EUR
Stand 01.01.2024	3.386.450,00	17.657.365,44	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	157.550,00	1.233.273,42	-,--
Vorjahr:	163.000,00	1.283.518,78	-,--
Stand 31.12.2024	3.544.000,00	18.890.638,86	6.646.500,00

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	2024 EUR	2023 EUR
unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	495.000,00	803.796,80
hydraulischer Abgleich, CO ₂ -Abgabe, ausstehende Rechnungen	51.198,09	19.291,88
Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit (Betriebskosten)	195.000,00	188.000,00
Prozessrisiken, ungewisse Verbindlichkeiten	29.874,03	0,00
Personalaufwendungen	46.743,84	110.660,70
interne Jahresabschlusskosten	40.000,00	38.500,00
Prüfungskosten	36.000,00	46.008,00
Steuerberatungskosten	20.293,77	15.000,00
	914.109,73	1.221.257,38

Der Rückgang bei den Rückstellungen für Personalaufwendungen ist auf die im Jahr 2023 beschlossene und im Jahr 2024 ausgezahlte Inflationsausgleichsprämie zurückzuführen.

Es wurde eine Rückstellung aus Prozessrisiken für zwei anhängige Klageverfahren gebildet.

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
		EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR
ggü. Kreditinstituten	33.665.511,24	2.466.249,36	9.450.830,89	21.748.430,99	33.665.511,24	Grundpfandrecht
Vorjahr:	34.230.910,21	2.257.349,96	8.930.675,43	23.042.884,82	34.230.910,21	
ggü. anderen Kreditgebern	3.482.798,90	89.433,29	231.609,92	3.161.755,69	3.482.798,90	Grundpfandrecht
Vorjahr:	3.562.209,35	94.764,77	247.547,02	3.219.897,56	3.562.209,35	
erhaltene Anzahlungen	4.613.267,31	4.613.267,31				
Vorjahr:	4.651.603,58	4.651.603,58				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
aus Vermietung	15.040,95	15.040,95				
Vorjahr:	7.880,27	7.880,27				
aus anderen Lieferungen und Leistungen	746.375,92	712.029,29	34.346,63			
Vorjahr:	1.285.122,53	1.262.143,95	24.814,79			
Sonstige	38.551,26	38.551,26				
Vorjahr:	40.545,97	40.545,97				
insgesamt	42.561.545,58	7.934.571,46	9.716.787,44	24.910.186,68	37.148.310,14	
Vorjahr:	43.778.271,91	8.314.288,50	9.203.037,24	26.262.782,38	37.793.119,56	

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung reduzieren sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 644,8 TEUR. Diese Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus der planmäßigen Tilgung von 2.403 TEUR und Tilgungszuschüssen

von 557 TEUR bei einer Darlehensneuaufnahme von 2.319 TEUR.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausempfangene Mieten, Gebühren und Umlagen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit nach Abzug der Erlösschmälerungen	2024 EUR	2023 EUR
Sollmieten (ohne Untermietzuschlag)	10.871.372,69	10.618.696,79
Gebühren und Umlagen	4.434.040,78	4.122.214,04
Zuschläge für Untervermietung	22.124,81	21.156,81
	15.327.538,28	14.762.067,64

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2024 EUR	2023 EUR
Erbbauszinsen	8.549,64	6.322,47
ordentliche Erträge aus Provisionen und Gestattungsgebühren	19.378,71	19.664,38
	27.928,35	25.986,85

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2024 EUR	2023 EUR
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	4.880.000,00	4.510.176,01
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-4.433.145,28	-4.160.484,13
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	446.854,72	349.691,88

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

Sonstige betriebliche Erträge	2024 EUR	2023 EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	58.438,70	28.496,17
ordentliche Erträge aus Versicherungsentschädigungen	158.017,78	149.172,06
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	4.406,92	7.778,15
Erträge aus sonstigen Verkäufen	0,00	8.038,05
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen	18.664,42	14.392,46
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	5.773,72	136,51
Erträge aus dem Sachbezug PKW-Nutzung	37.064,47	36.587,60
sonstige Erträge	47.072,40	65.661,59
	329.438,41	310.262,59

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten Rückstellungen für die unterlassene Instandhaltung, die nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen wurde.

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2024 EUR	2023 EUR
Betriebskosten	4.281.800,20	3.900.403,67
Instandhaltungskosten	4.206.939,89	4.068.813,73
Erbbauzinsen	169.089,44	163.305,93
	8.657.829,53	8.132.523,33

Im Personalaufwand mit 1.832.907,76 EUR (Vorjahr: 1.774.745,05 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

Abschreibungen auf	2024 EUR	2023 EUR
Wohn- und Geschäftsbauten	2.231.175,20	2.190.333,21
Bauvorbereitungskosten	0,00	10.700,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände	37.492,99	34.927,91
	2.268.668,19	2.235.961,12

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2024 EUR	2023 EUR
sächliche Verwaltungsaufwendungen	530.994,66	473.982,50
Abschreibungen auf Forderungen	65.452,98	38.663,28
Spenden	6.453,31	7.145,27
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4.825,79	0,51
Aufwendungen aus Contractingverträgen	224.065,64	200.247,20
Aufwendungen für frühere Jahre	48.153,38	955,12
Tilgungen für nicht passivierte Aufwendungsdarlehen	23.091,90	22.105,32
sonstige außerordentliche Aufwendungen	15.053,48	13.885,03
	918.091,14	756.984,23

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von 58.549,26 EUR erzielt. (Vorjahr: 30.469,17 EUR).

Zinsen und ähnlichen Aufwendungen	2024 EUR	2023 EUR
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte	437.975,63	442.282,60
sonstiger Zinsaufwand	14.924,41	14.940,60
	452.900,04	457.223,20

Sonstige Steuern	2024 EUR	2023 EUR
Grundsteuern	552.877,97	552.245,37
Kraftfahrzeugsteuern	1.743,00	1.553,00
	554.620,97	553.798,37

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus:

	2024 EUR	2023 EUR
Leasingverträgen	25.667,11	19.893,89
Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting)	224.065,64	200.247,20
EDV-Dienstleistungsvertrag mit der Aareon AG (WODIS als Service SaaS)	86.398,56	84.341,92
Erbbauszinsen	169.089,44	163.305,93
	505.220,75	467.788,94

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 31.12.2024 EUR	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
Ottersfuhrstraße 19-23, Markwaldstraße 18	333.183,66	70.246,66	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	106.396,60	1%	2013
	923.725,78	176.643,26		

- > aus Bauleistungen gegenüber Handwerkern bzw. am Bau beteiligten Unternehmen bestehen in Höhe von ca. 1.300.000 EUR.

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeitkräfte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	8	-
Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	1	1
Hauswartin, Hauswarte und Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	8
insgesamt	16	9

Die Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr zwei Auszubildende.

Mitgliederbewegung 2024

Mitgliederstand am 01.01.2024	2.673	Mitglieder mit	11.153	Anteilen
Zugang an Mitgliedern in 2024	116	Mitglieder mit	116	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			382	Anteile
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	139	Mitglieder mit	546	Anteilen
Stand am 31.12.2024	2.650	Mitglieder mit	11.105	Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 21.545,90 EUR reduziert.

Die Haftsumme sank im Geschäftsjahr um 9.430,00 EUR und beträgt am 31.12.2024 1.086.500,00 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am 31.12.2024 EUR 9,37.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2024 beträgt 4.536.899,02 EUR.



Bild oben: Brahmsstraße 13

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 1.572.299,39 EUR einen Betrag in Höhe von 157.550,00 EUR der gesetzlichen Rücklage sowie 1.233.273,42 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 2024 in Höhe von 181.475,97 EUR an die Mitglieder auszuschütten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest)
Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt am Main.

Die Organe der Genossenschaft

Vorstand

Tanja Kötzel	Immobilienfachwirtin
Ingo Kison	Immobilienfachwirt

Aufsichtsrat

Dominic Biste Vorsitzender	Sparkassendirektor
Anna Heep stellv. Vorsitzende	Architektin
Jürgen Amberger	Magistratsdirektor a. D.
Janet Schroeder	Immobilienkauffrau
Werner Schwind (bis 29.02.2024)	Sparkassendirektor a. D.
Stephanie Wellnitz	Architektin
Ingo Wernig	Senior Manager

Offenbach am Main, den 06.05.2025

Baugenossenschaft Odenwaldring eG

Der Vorstand



Tanja Kötzl



Ingo Kison

Bericht des Aufsichtsrates

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 2023 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 01.07.2024 bis 12.07.2024 durchgeführt.

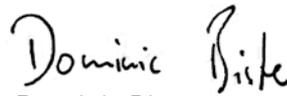
Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 und der Lagebericht 2024 haben dem Aufsichtsrat vorgelegen. Sie wurden anhand der vorgelegten

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 2024 und den Lagebericht 2024 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 2025
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates


Dominic Biste





**Baugenossenschaft
Odenwaldring eG**

Tradition in Zukunft

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, Ingo Kison

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dominic Biste