



**Baugenossenschaft
Odenwaldring eG**

Tradition in Zukunft

Geschäftsbericht 2025

**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 2025	4
Gegenstand des Unternehmens und Geschäftsverlauf – Rahmenbedingungen	5
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	5
Bestandsbewirtschaftung	7
Mietentwicklung	8
Umsatzerlöse	8
Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	10
Vermögens- und Kapitalstruktur	11
Finanzlage	12
Ertragslage	13
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	16
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	22
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025	24
Aktiva	25
Passiva	26
Gewinn- und Verlustrechnung	27
Anhang	28
Allgemeine Angaben	29
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	29
Angaben zur Bilanz	31
Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
Sonstige Angaben	39
Nachtragsbericht	41
Organe der Genossenschaft	42
Bericht des Aufsichtsrates	44

Lagebericht 2025

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 und wohnungswirtschaftliche Entwicklung 2025

Die wohnungswirtschaftliche Situation in Offenbach am Main wird auch im Jahr 2025 maßgeblich durch einen anhaltenden Struktur- und Transformationsprozess geprägt. Die Stadt steht weiterhin vor der Herausforderung, ausreichend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, soziale Durchmischung zu sichern und zugleich den Anforderungen an Klima- und Ressourcenschutz gerecht zu werden. Diese Zielsetzungen erfordern ein abgestimmtes Vorgehen aller Beteiligten aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft.

Der Klimawandel bleibt eine der zentralen Zukunftsaufgaben u. a. der Branche und somit auch für den Offenbacher Wohnungsmarkt. Energetische Sanierungen des Bestands, der verstärkte Einsatz nachhaltiger Baustoffe sowie markt- und sozialverträgliche Konzepte zur Reduzierung von CO₂-Emissionen gewinnen weiter an Bedeutung. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Finanzierbarkeit, Förderkulissen und technische Umsetzung. Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich hieraus sowohl Investitionserfordernisse als auch Chancen zur langfristigen Wertstabilisierung und zur Verbesserung der Wohnqualität.

Der Offenbacher Mietwohnungsmarkt war auch im Geschäftsjahr 2025 – wie bereits in den Vorjahren – durch einen anhaltend hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die Nachfrage

erstreckt sich unverändert auf alle Wohnungsgrößen und -segmente – von preisgünstigem Wohnraum bis hin zu qualitativ hochwertig ausgestatteten Wohnungen im oberen Mietniveau. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die anhaltende Attraktivität des Rhein-Main-Gebiets als Wohn- und Arbeitsstandort sowie durch eingeschränkte Neubautätigkeit infolge gestiegener Bau- und Finanzierungskosten.

Das Leerstandsrisiko stellte sich vor diesem Hintergrund im Geschäftsjahr 2025 insgesamt als gering dar. Gleichzeitig gewinnen Aspekte wie Belegungsmanagement, soziale Verantwortung, nachhaltige Bewirtschaftung und Bestandserhalt weiter an Bedeutung. Die Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit, sozialer Verantwortung und ökologischer Nachhaltigkeit bleibt eine zentrale Leitlinie des unternehmerischen Handelns.

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 2025 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 2025	Gesamtinvestition	Bauzeit
Weikertsblochstraße 75	70 EE WPB	5	214,7 TEUR	760 TEUR	2024-2025
Ludwigstraße 39	70 EE WPB	9	378,8 TEUR	770 TEUR	2024-2026
Rheinstraße 48	70 EE WPB	6	222,6 TEUR	750 TEUR	2025-2026
Johannes-Morhart-Straße 6a	70	6	156,8 TEUR	550 TEUR	2025-2026
Wilhelm-Schramm-Straße 18	---	6	153,0 TEUR	266 TEUR	2025-2026

Das Gebäude Rheinstraße 48 wird zukünftig ausschließlich über eine Wärmepumpe beheizt; die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt damit vollständig ohne fossile Energieträger.

Das Gebäude Ludwigstraße 39 wird zukünftig mit einer Wärmepumpe und einem Gasspitzenlastkessel beheizt.

In den Häusern Saaleweg 8 und 13 erfolgte die Dämmung der Giebelseiten. Im Berichtszeitraum fielen hierfür rund 75.000 EUR an Baukosten an.

Die ehemalige Gaststätte im Brunnenweg sowie das bislang dort ansässige Kosmetikstudio wurden im Berichtsjahr zusammengelegt und baulich umgestaltet. Hierdurch entstanden neue zusammenhängende Räumlichkeiten, die künftig von dem Küchenstudio (Tauscher) genutzt werden. Die hierfür angefallenen Baukosten beliefen sich im Berichtsjahr auf rund 250.000 EUR.

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 2 Wohnungen betrugen im Berichtsjahr rund 108.000 EUR. 646 Wohnungen wurden inzwischen vollmodernisiert und machen ca. 33 % des gesamten Wohnungsbestandes aus.

Für das Jahr 2026 sind 450.000 EUR für die Modernisierung von weiteren 10 Wohnungen ein-

geplant. 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 Landgrafenring 59-63, Blücherstraße 50 und Herzogstraße 15 inkl. neuer Kanäle mit Anschluss an das öffentliche Netz – hier wurden Restarbeiten im Jahr 2025 ausgeführt.**
- **An den Gebäuden Saaleweg 1, 3, 5 und 7 wurden im Berichtsjahr damit begonnen die Fenster auszutauschen sowie die Fassadenflächen neu zu streichen – die Restarbeiten erfolgen im Jahr 2026.**
- **Sanierung der Kanäle in den Liegenschaften Mödlingstraße 21, Lämmerspieler Weg 17-33 und Annastraße 12-18**
- **Erneuerung der Fernwärmeübergabestation in der Johannes-Morhart-Straße 6, dadurch wurde die Betriebssicherheit der Wärmeversorgung erhöht und ein Beitrag zur energetischen Optimierung der technischen Infrastruktur geleistet.**
- **In den Liegenschaften Markwaldstraße 18 und Ottersfuhrstraße 19-23 erfolgte im Berichtsjahr die Sanierung und Neugestaltung der Spielplatzflächen. Die Anlage wurde dabei an die aktuellen sicherheits- und nutzungsrelevanten Standards angepasst.**

- **Weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten sowie Maßnahmen zur Verkehrssicherung erfolgten in anderen Quartieren.**

Durch fluktuationsbedingte Mieterwechsel wurden im Jahre 2025 in 45 Wohnungen rund 1.585.000 EUR für erhebliche Wertverbesserungen im Rahmen des Instandhaltungsbudgets investiert. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Wohnungen dauerhaft marktfähig zu halten und eine nachhaltige Vermietbarkeit auch zukünftig sicherzustellen. Die Modernisierungen umfassen insbesondere die Anpassung an den aktuellen Stand der Technik. Seit dem Jahr 2024 wird im Zuge jeder Wohnungseinzelmodernisierung ergänzend eine strukturierte Netzwerkverkabelung von einem zentralen Multimediaverteiler im Flur in sämtliche Wohnräume installiert, um den gestiegenen digitalen Anforderungen der Mieter gerecht zu werden.

Der Aufwand für Instandhaltungen belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf insgesamt EUR 4.671.000 (Vorjahr: EUR 4.657.000). In diesem Betrag sind Leistungen des eigenen Regiebetriebs in Höhe von EUR 418.000 (Vorjahr: EUR 450.000) enthalten. Die Instandhaltungsaufwendungen dienen insbesondere der substantiellen Erhaltung, nachhaltigen Bewirtschaftung und langfristigen Sicherung der Gebrauchstauglichkeit des Wohnungsbestands.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt zehn Heizungsanlagen an den digitalen Heizungskeller der Firma Techem angebunden. Bei weiteren 35 Anlagen wurde mit dem Einbau begonnen. Durch die Vernetzung der Anlagen ist eine zentrale, digitale Überwachung und Auswertung der Betriebsdaten möglich. Hierdurch können Störungen frühzeitig erkannt, der Anlagenbetrieb optimiert sowie Energieverbräuche transparenter dargestellt werden. Die Maßnahme leistet einen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sowie zur langfristigen Sicherstellung eines wirtschaftlichen und zuverlässigen Heizungsbetriebs.

In Zusammenarbeit mit der EffizienzSchmiede wurden im Berichtsjahr die Fernwärmeanschlussleistungen mehrerer Liegenschaften technisch überprüft und auf den tatsächlichen Wärmebedarf angepasst. Durch die bedarfsgerechte Reduzierung überdimensionierter Anschlussleistungen konnten die fixen Grundkosten der Fernwärmeversorgung nachhaltig gesenkt werden. Die Maßnahme trägt zur Begrenzung der Betriebskosten bei und ermöglicht wirtschaftliche Entlastungen für die Mieterinnen und Mieter, ohne Einschränkungen beim Wohnkomfort.

Bestandsbewirtschaftung

Zum Stichtag 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über einen Bestand von insgesamt 1.939 Wohnungen, 14 gewerblichen Einheiten, 386 Garagen, Carports und Stellplätzen sowie 12 eigengenutzten Einheiten.

Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen belief sich zum 31.12.2025 unverändert auf 350 Einheiten, was einem Anteil von 18,1 % am gesamten Wohnungsbestand entspricht (31.12.2024: ebenfalls 350 Wohnungen bzw. 18,1 %).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 110 Mieterwechsel innerhalb des Wohnungsbestandes verzeichnet. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,67 % (Vorjahr: 104 Mieterwechsel = 5,36 %). Von den erfolgten Wechseln entfielen 12 Umzüge auf Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft, was einem Anteil von 10,9 % entspricht (2024: 15 Wechsel = 14,4 %). Diese internen Umzüge unterstreichen die langfristige Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft und unterstützen eine sozial ausgewogene Belegungsstruktur.

Nennenswerte Leerstände lagen auch im Berichtsjahr nicht vor. Die Leerstandsquote betrug zum 31.12.2025 lediglich 0,67 % (31.12.2024: 0,93 %) und bewegte sich damit weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Leerstände resultierten überwiegend aus planmäßigen Instand-

haltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und stehen nicht im Zusammenhang mit strukturellen Vermietungsrisiken. Vor dem Hintergrund des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes und der hohen Nachfrage wird auch künftig von einem geringen Leerstandsrisiko ausgegangen.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 8,08 EUR je m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2024 auf 8,18 EUR je m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2025. Dies entspricht einer moderaten Steigerung von 1,24 % (Vorjahr: 3,85 %) und liegt damit deutlich unter der allgemeinen Kosten- und Inflationsentwicklung. Die Mietanpassungen erfolgten im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben sowie unter Berücksichtigung einer sozial verantwortungsvollen Mietpolitik.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen belief sich im Dezember 2025 auf 5,88 EUR je m² Wohnfläche und Monat und bewegte sich damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (Dezember 2024: 5,87 EUR je m²).

Die Vermietung der Wohnungen erfolgte im Berichtsjahr innerhalb einer sozial ausgewogenen und differenzierten Mietpreisspanne, die von 4,18 EUR je m² bis 11,20 EUR je m² Wohnfläche reichte.

Damit trägt die Genossenschaft wesentlich zur sozial verantwortlichen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, zur Berücksichtigung unterschiedlicher Einkommensstrukturen und zur Stärkung einer dauerhaft stabilen sozialen Durchmischung im Wohnungsbestand ihres Geschäftsgebiets bei.

Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Genossenschaft Erträge aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 15.943,3 TEUR (Vorjahr: 15.327,5 TEUR). Davon entfielen 11.190,5 TEUR auf Sollmieten (ohne Untermietzuschläge) (Vorjahr: 10.980,3 TEUR), womit diese weiterhin die zentrale Ertragsquelle der Genossenschaft darstellen.

Der Anstieg der Sollmieten ist im Wesentlichen auf Anpassungen bei Neuvermietungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, maßvolle allgemeine Mietanpassungen im Bestand sowie auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Dabei wurde unverändert eine sozialverträgliche und verantwortungsbewusste Mietpolitik verfolgt, die sich an der langfristigen Leistbarkeit des Wohnraums orientiert.

Erlösschmälerungen aufgrund von vermietungsbedingten Leerständen sowie modernisierungsbedingten Nutzungsunterbrechungen reduzierten die Erträge im Berichtsjahr um rund 113,6 TEUR, was 1,02 % der Sollmieten entspricht (Vorjahr: 108,9 TEUR bzw. 0,99 %). Diese Quote bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen und marktüblichen Niveau und unterstreicht die hohe Nachfrage sowie die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.



Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögens- und Kapitalstruktur

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

	2025 TEUR	%	2024 TEUR	%
Anlagevermögen	65.173,13	81,35	65.566,06	84,15
Umlaufvermögen	14.905,21	18,60	12.030,34	15,85
Rechnungsabgrenzungsposten	35,74	0,04	0,93	0,00
Gesamtvermögen	80.114,09	100,00	77.597,33	100,00
Fremdmittel	44.782,05		43.606,33	
Reinvermögen am Jahresende	35.332,04		33.991,00	
Reinvermögen am Jahresanfang	33.991,00		32.634,18	
Vermögenszuwachs	1.341,04	3,95	1.356,82	4,55

Kapitalstruktur	2025 TEUR	%	2024 TEUR	%
Geschäftsguthaben	4.729,13	5,90	4.728,38	6,13
Gesetzliche Rücklage	3.696,20	4,61	3.544,00	4,36
Andere Rücklagen	26.725,53	33,36	25.537,14	31,26
Bilanzgewinn	181,18	0,23	181,48	0,23
Eigenkapital	35.332,04	44,10	33.991,00	41,97
Sonstige Rückstellungen	1.786,00	2,23	914,11	1,57

Verbindlichkeiten

aus Dauerfinanzierung	37.352,63	46,62	37.148,31	48,61
Andere Verbindlichkeiten	5.514,19	6,88	5.413,24	7,70
Rechnungsabgrenzungsposten	129,23	0,16	130,67	0,15
	80.114,09	100,00	77.597,33	100,00

Der Vermögenszuwachs in Höhe von TEUR 1.341,0 ergibt sich aus dem Zugang der Geschäftsguthaben von TEUR 0,7 sowie dem im Geschäfts-

jahr erzielten Jahresüberschuss von TEUR 1.521,8, vermindert um die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von TEUR 181,5.

Finanzlage

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

	2025 TEUR	2024 TEUR
Jahresüberschuss	1.521,8	1.572,3
Abschreibungen beim Anlagevermögen	2.301,1	2.268,7
Zunahme (+) / Abnahme (-) der sonstigen Rückstellungen	871,9	-307,1
Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,1	4,8
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-111,8	-475,8
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	99,5	-561,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge (+)	300,6	394,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.983,3	2.895,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.268,2	-2.580,7
Erhaltene Zinsen	156,3	30,9
Einzahlungen aus Zuschüssen	20,3	16,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.091,6	-2.533,7
Veränderung von Geschäftsguthaben	0,7	-34,7
Auszahlungen von Dividenden	-181,5	-180,8
Auszahlungen aus Bausparguthaben	0,0	1.962,0
Gezahlte Zinsen	-458,2	-452,9
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	3.060,0	2.319,1
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen	-2.561,5	-2.403,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-140,5	1.209,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.751,2	1.571,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	6.603,6	5.032,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	9.354,8	6.603,6
Jahres-Cashflow	3.822,9	3.841,0

Im Rahmen eines vorausschauenden und risiko-orientierten Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditinstituten jederzeit termingerecht nachzukommen. Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in Euro Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten wie Swaps, Caps oder vergleichbaren Produkten erfolgt nicht.

Im Geschäftsjahr 2025 nutzte die Genossenschaft Veränderungen am Kapitalmarkt, um vorhandene Liquiditätsüberschüsse bei verschiedenen Banken und Sparkassen anzulegen. Die Anlageentscheidungen erfolgten unter der Maßgabe eines ausgewogenen Verhältnisses von Sicherheit, Liquidität und Ertrag und stehen im Einklang mit den Grundsätzen einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Finanzsteuerung.

Die Berechnungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben – unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag 31.12.2025 bekannten sowie der nach diesem Zeitpunkt erkennbaren Einflüsse – eine angemessene und zufriedenstellende Finanzreserve, die auch zum 31.12.2026 die dauerhafte Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit sowie die planmäßige Umsetzung der vorgesehenen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen gewährleistet.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 ausgewiesenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere die Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau und Modernisierungsmaßnahmen wurden rechtzeitig finanziert; alle finanziellen Verpflichtungen wurden stets erfüllt.

Ertragslage		2025 TEUR		2024 TEUR
Bewirtschaftungstätigkeit	+	1.102,1	+	1.298,2
Kapitaldisposition	+	137,8	+	43,6
Sonstige Lieferungen und Leistungen	+	6,8	+	7,1
Mitgliederverwaltung	-	38,9	-	44,0
Ordentliches Ergebnis	+	1.207,8	+	1.304,9
Außerordentliche Rechnung	+	313,9	+	267,4
Jahresüberschuss	+	1.521,7	+	1.572,3
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-	1.340,5	-	1.390,8
BILANZGEWINN		181,2		181,5

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit. Maßgeblich hierfür sind auf der Ertragsseite insbesondere die erzielten Mieterlöse sowie auf der Aufwandsseite die Instandhaltungskosten. Die konsequente Durchführung von Instandhaltungs-

und Modernisierungsmaßnahmen dient dabei nicht nur dem langfristigen Werterhalt des Wohnungsbestandes, sondern trägt zugleich zur Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Mieterinnen und Mieter bei. Die ausgewogene Steuerung von Erträgen und Aufwendungen erfolgt im Rahmen einer wirtschaft-



lich nachhaltigen und verantwortungsvollen Unternehmensführung und bildet die Grundlage für die stabile Ergebnisentwicklung der Genossenschaft.

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

	Plan 2025 TEUR	IST 2025 EUR	IST 2024 EUR
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	15.940,0	15.943.301,40	15.327.538,28
Instandhaltungskosten	3.850,0	4.252.992,11	4.206.939,89
Abschreibungen	2.315,0	2.301.116,24	2.268.668,19
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	460,0	438.416,73	437.975,63
Personalaufwand	2.080,0	1.980.403,89	1.832.907,76
Jahresüberschuss	1.403,1	1.521.769,84	1.572.299,39

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über ein umfassendes Risikomanagementsystem, das darauf ausgerichtet ist, wesentliche Risiken und Chancen frühzeitig zu identifizieren und geeignete Steuerungs- und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Ziel ist die dauerhafte Sicherstellung der wirtschaftlichen Stabilität sowie der nachhaltigen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Grundlage hierfür bilden die laufende Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung sowie ein kontinuierlicher Abgleich mit der aktuellen Geschäftsentwicklung im Rahmen des operativen Controllings.

Zum internen Kontrollsystem gehören neben den organisatorischen und kaufmännischen Steuerungsinstrumenten auch Regelungen zur Einhaltung von Compliance-Anforderungen. Neben den gesetzlichen Vorgaben bilden interne Richtlinien und Anweisungen die Grundlage des Compliance-Management-Systems, das regelmäßig überprüft, aktualisiert und fortentwickelt wird.

Markt- und Bestandsentwicklung

Die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes in Offenbach am Main wird weiterhin sowohl kurz- als auch mittel- und langfristig positiv eingeschätzt. Die seit Jahren steigenden Einwohnerzahlen sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in nahezu allen Größenklassen wirken sich stabilisierend auf die Vermietungssituation aus. Zunehmend an Bedeutung gewinnen dabei qualitative Faktoren wie der energetische Gebäudezustand, eine zeitgemäße technische Ausstattung sowie barrierearme bzw. barrierefreie Wohnangebote.

Geplante Projekte und Investitionen / Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2026 sowie die Folgejahre plant die Genossenschaft, die im Jahr 2025 vorbereiteten und teilweise bereits begonne-

nen Maßnahmen schrittweise umzusetzen. Ein Schwerpunkt liegt hierbei auf weiteren energetischen Sanierungen im Bestand, unter anderem in den Liegenschaften Johannes-Morhart-Straße 6a, Rheinstraße 48 sowie Wilhelm-Schramm-Straße 18.

Darüber hinaus bilden die geplanten Entwicklungsmaßnahmen im Gebiet Tempelsee einen zentralen Investitions- und Entwicklungsschwerpunkt. Neben der energetischen Sanierung mehrerer Gebäude, unter anderem Aschaffweg 13, 15, 17, 14-16 sowie 18-20, ist vorgesehen, den Wohnungsbestand durch Aufstockungen zu erweitern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die zukünftige Wärmeversorgung dieses Quartiers ist auf Grundlage erneuerbarer Energien, insbesondere durch den Einsatz von Wärmepumpen in Verbindung mit Nahwärmelösungen, vorgesehen.

Die Finanzierung der geplanten Maßnahmen erfolgt unter anderem durch bereits zugesagte, zum Bilanzstichtag noch nicht vollständig abgerufene Förderdarlehen, die insbesondere der energetischen Sanierung, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der nachhaltigen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands dienen und entsprechend dem Baufortschritt in Anspruch genommen werden.

Sämtliche Investitionen erfolgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft sowie unter Nutzung verfügbarer Förderinstrumente.

Ein weiterer wesentlicher Entwicklungsschritt ist die geplante Errichtung einer neuen Geschäftsstelle im Brunnenweg 43 in Offenbach-Tempelsee. Ziel ist es, die bislang räumlich verteilten kaufmännischen, technischen und organisatorischen Bereiche an einem Standort zusammenzuführen. Hierdurch sollen interne Prozesse optimiert, Schnittstellen reduziert und die Effizienz der Arbeitsabläufe nachhaltig verbessert werden. Zugleich ist vorgesehen, bisher gewerblich genutzte Flächen im Bestand perspektivisch wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen und damit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Es ist geplant, das Gebäude Brunnenweg 43 abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt. Für den derzeitigen Mieter des Bestandsgebäudes ist ein Umzug in hierfür vorgesehene Räumlichkeiten, die sich zurzeit noch im Bau befinden, im Brunnenweg 43a vorgesehen.

Zur Sicherung der künftigen Finanzierungsstruktur hat die Genossenschaft ein Forwarddarlehen in Höhe von EUR 4.000.000 mit einem festen Zinssatz von 2,94 % abgeschlossen, das zur Prolongation bereits bilanzierter Darlehen mit Zinsbindungsende zum 30.05.2026 bzw. 30.06.2026 vorgesehen ist.

Für die Liegenschaften in der Konrad-Adenauer-Straße 12, 80-82, deren Umsetzung für 2026 vorgesehen ist, wurden die finalen Förderanträge bereits eingereicht; die Antragstellung für die übrigen geförderten Liegenschaften erfolgt fristgerecht bei der WIBank. Die Genossenschaft strebt die schrittweise Realisierung der geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen an.

Die geplanten Investitionen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz, zur Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie zur nachhaltigen Weiterentwicklung und langfristigen Sicherung des Wohnungsbestands.

Öffentliche Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Genossenschaft ihre Förderstrategie weiterentwickelt und erneut öffentliche Baudarlehen nach den aktuell gültigen Richtlinien des Landes Hessen beantragt. Insgesamt wurden für 29 Gebäude mit 232 Wohnungen entsprechende Fördermittel beantragt. Die Bereitstellung der Mittel umfasst ein Gesamtvolumen von rund EUR 27,3 Mio., bestehend aus einem zinslosen Darlehen in Höhe von EUR 21,0 Millionen (0 % Zins) sowie einem Finanzierungszuschuss in Höhe von EUR 6,3 Millionen.

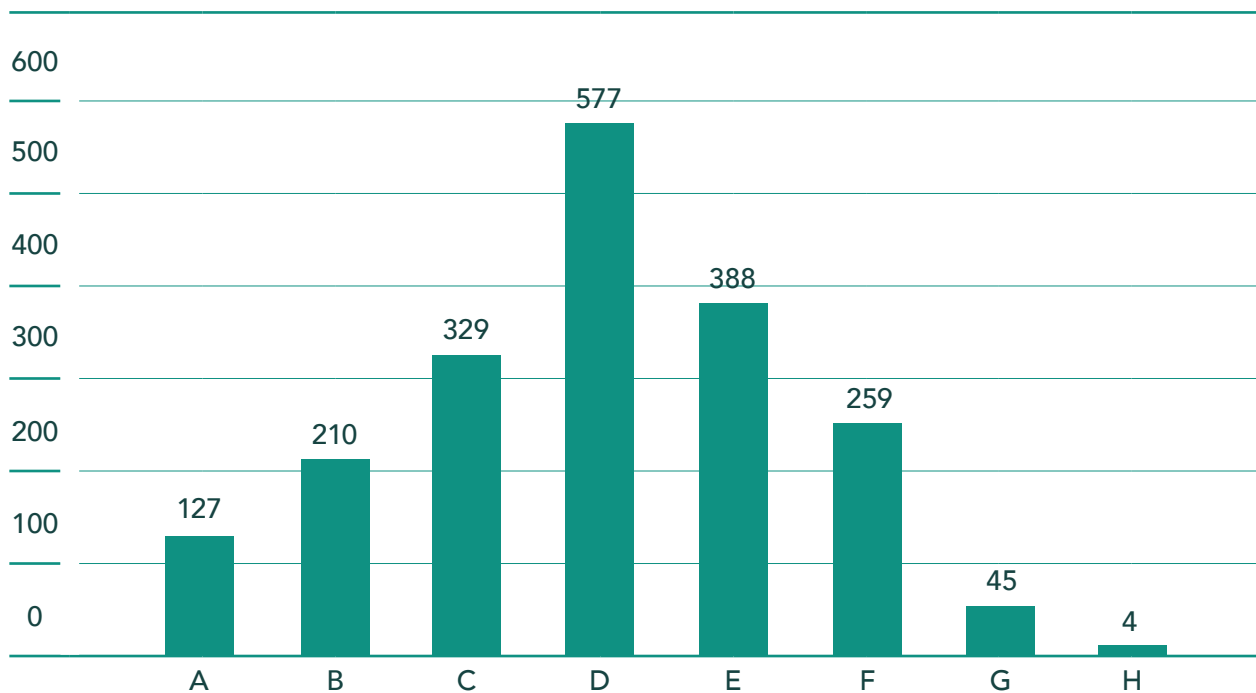
Energieeffizienz und Wärmeversorgung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft weist derzeit unterschiedliche energetische Standards auf. Ein wesentlicher Teil der Wohnungen ist den Energieeffizienzklassen C bis F zuzuordnen, wobei die Schwerpunkte insbesondere in den Klassen D und E liegen. Wohnungen mit sehr hohen energetischen Standards sind bereits vorhanden, während nur ein geringer Teil des Bestands den unteren Effizienzklassen zuzuordnen ist.



Bild oben: Saaleweg 1-3

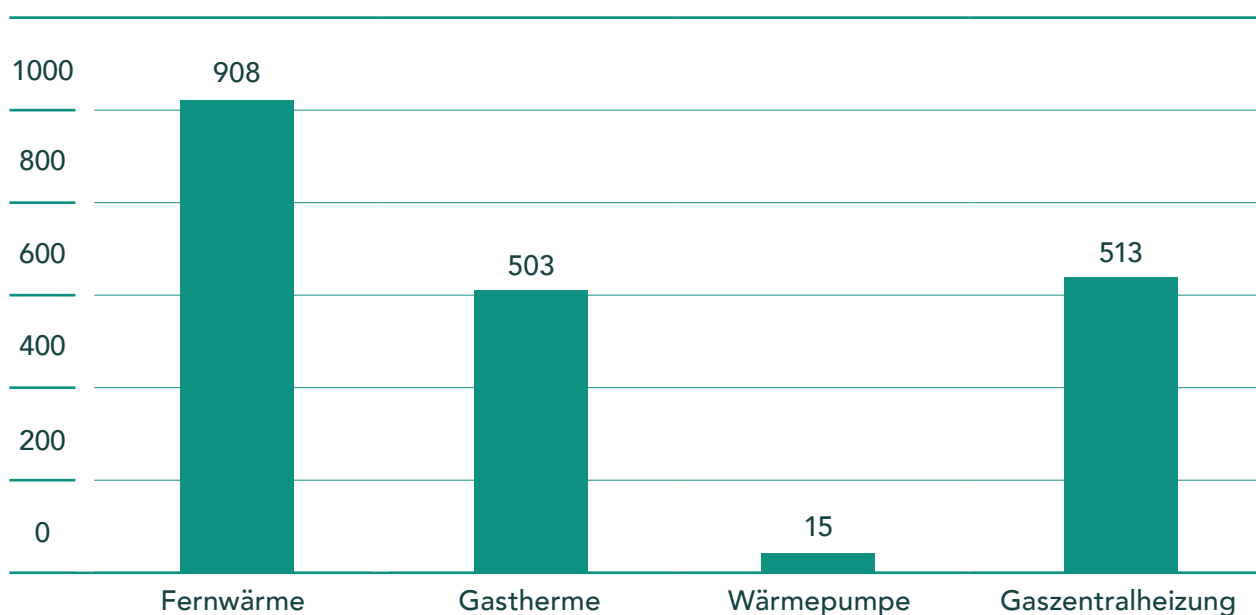
Wohnungsbestand nach Energieklassen



Die Wärmeversorgung des Bestands erfolgt aktuell überwiegend über Fernwärme sowie gasbasierte Heizsysteme (Gaszentralheizungen und Gasthermen). Erste erneuerbare Heiztech-

nologien, insbesondere Wärmepumpen, sind bereits im Einsatz, stellen derzeit jedoch noch einen vergleichsweise geringen Anteil der Wärmeversorgung dar.

Wohnungsbestand nach Heizart



Vor diesem Hintergrund plant die Genossenschaft, die im Jahr 2025 vorbereiteten und teilweise bereits begonnenen Maßnahmen in den kommenden Geschäftsjahren konsequent fortzuführen. Ziel ist es, den energetischen Standard des Wohnungsbestands schrittweise weiter zu verbessern und die Wärmeversorgung zunehmend auf energieeffiziente und erneuerbare Systeme auszurichten. Insbesondere im Rahmen größerer Modernisierungs- und Quartiersprojekte ist vorgesehen, konventionelle Heizsysteme sukzessive durch Wärmepumpenlösungen in Verbindung mit Nahwärmestrukturen zu ersetzen, um den Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen langfristig zu reduzieren und den Gebäudebestand zukunftsfähig aufzustellen.

Organisatorische Weiterentwicklung

Vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an Qualität, Wirtschaftlichkeit und Transparenz in der Bewirtschaftung von Immobilien prüft die Genossenschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses 2025 die Gründung einer Tochtergesellschaft. Ziel ist es, Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung künftig strukturierter zu steuern, externe Leistungen besser vergleichbar zu machen und – sofern wirtschaftlich sinnvoll – ausgewählte Leistungen selbst erbringen zu können.

Durch diese organisatorische Weiterentwicklung sollen insbesondere die Steuerbarkeit von Kosten, die Sicherung von Qualitätsstandards sowie die Flexibilität in der Leistungserbringung verbessert werden. Die Ausgestaltung der Gesellschaft erfolgt unter sorgfältiger Abwägung der wirtschaftlichen, rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen. Wesentliche Risiken aus der geplanten Gesellschaftsgründung werden nach heutigem Kenntnisstand derzeit nicht erwartet.

Risiken aus gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Insbesondere geopolitische Konflikte, internationale Handelsbeschränkungen sowie volatile Energie- und Rohstoffpreise stellen potenzielle Risiken dar. Eine Verschärfung dieser Entwicklungen könnte sich in weiteren Preissteigerungen, insbesondere bei Energie, Bauleistungen und Materialien, sowie in Störungen von Lieferketten niederschlagen.

Diese Rahmenbedingungen bergen Risiken für die Planbarkeit von Bau- und Modernisierungskosten sowie für die zukünftigen Finanzierungsbedingungen.

Die Genossenschaft begegnet diesen Risiken durch eine vorausschauende Investitions- und Liquiditätsplanung, frühzeitige Ausschreibungen, laufende Marktbeobachtung sowie den gezielten Einsatz verfügbarer Förderinstrumente.

Regulatorische und personelle Risiken

Im Zuge der fortschreitenden klimapolitischen Vorgaben ist mittelfristig mit weiterem Investitionsbedarf, insbesondere im Bereich der Heizungs- und Energiesysteme, zu rechnen. Weitere Risiken ergeben sich aus dem anhaltenden Fachkräftemangel. Diesem begegnet die Genossenschaft durch gezielte Ausbildungs-, Fortbildungs- und Personalentwicklungsmaßnahmen.

Verlässliche Aussagen zu möglichen Auswirkungen aus den vorgenannten Risiken sind aus quantitativer Sicht nicht möglich.

Gesamtprognose

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen aus heutiger

Sicht weder für den Prognosezeitraum noch für die überschaubare Zukunft. Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2026 sowie die Folgejahre von einer weiterhin stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und positiven Ergebnissen ausgegangen.

	Plan 2026 TEUR	IST 2025 EUR
Umsatzerlöse der Bewirtschaftungstätigkeit	16.250,0	15.943.301,40
Instandhaltungskosten	4.000,0	4.252.992,11
Abschreibungen	2.350,0	2.301.116,24
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel	610,0	438.416,73
Personalaufwand	2.110,0	1.980.403,89
Jahresüberschuss	1.376,3	1.521.769,84



Bild oben: Ludwigstraße 39

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

			2025	2024
Eigenkapitalquote	Eigenkapital Bilanzsumme	in %	44,10	43,80
Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	Jahresüberschuss x 100 Eigenkapital	in %	4,31	4,63
Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern)	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen x 100 Gesamtkapital	in %	2,45	2,59
Anlagendeckungsgrad I	Eigenkapital Anlagevermögen	in %	54,21	51,84
langfr. Verschuldungsgrad	langfristige Verbindlichkeiten Eigenkapital	in %	97,60	91,79
langfr. Fremdkapitalanteil	langfristige Verbindlichkeiten Bilanzsumme	in %	43,05	40,21
Tilgungskraft	Cash-Flow planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel	Faktor	1,49	1,60
Ø-Wohnungsmiete pro Monat	Jahressollmiete WE : 12 m² Wohnfläche	in EUR/m²	8,02	7,86
%-Anteil Erlösschmälerungen	Erlösschmälerung Jahressollmiete	in %	1,02	0,99
%-Anteil Mietforderungen	Forderungen aus Vermietung Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen	in %	0,80	0,85
Fluktuationsrate	Mieterwechsel im laufenden Jahr Anzahl Mieteinheiten	in %	5,67	5,36
Leerstandsquote	Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag Anzahl Mieteinheiten	in %	0,67	0,93
Betriebskosten je m²/Monat (einschl. BAB-Kosten)	Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) : 12 m² WFL/NFL	in EUR/m²	3,59	3,50
davon Heizkosten/ Warmwasser je m²/Monat	Heizkosten : 12 m² WFL/NFL	in EUR/m²	1,27	1,16
Instandhaltungskosten je m²/ Monat	Instandhaltungskosten : 12 m² WFL/NFL	in EUR/m²	3,08	3,05
Investitionen im Bestand je m²	Instandhaltungskosten + nachträglich HK m² WFL/NFL	in EUR/m²	56,12	58,60
Fremdkapitalkosten	Zinsen und ähnliche Aufwendungen Verbindlichkeiten (alle Verbindlichkeiten eingerechnet)	in %	1,22	1,22
Zinsdeckung	Fremdkapitalzinsen der Bewirtschaftungstätigkeit Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	3,96	4,03
Kapitaldienstdeckung	Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	in %	27,08	25,05
Mietenmultiplikator	Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen	Faktor	5,66	5,92



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Baugenossenschaft Odenwaldring eG Offenbach am Main

B I L A N Z zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Bilanz EUR	zum 31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		232,05	1.624,41
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.622.656,30		63.229.993,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.079.589,20		1.109.882,32
Grundstücke ohne Bauten	6.367,65		6.367,65
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	760,80		760,80
Betriebs- und Geschäftsausstattung	72.300,99		90.041,56
Anlagen im Bau	1.557.193,09		896.814,01
Bauvorbereitungskosten	834.033,99		230.577,92
		65.172.902,02	65.564.438,18
Anlagevermögen insgesamt		65.173.134,07	65.566.062,59
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.931.036,30		4.880.000,00
Andere Vorräte	11.712,45		9.753,94
		4.942.748,75	4.889.753,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	118.886,77		126.169,16
Sonstige Vermögensgegenstände	488.818,32		410.774,97
		607.705,09	536.944,13
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten	9.354.760,34		6.603.641,08
		9.354.760,34	6.603.641,08
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	35.740,32		926,85
		35.740,32	926,85
		80.114.088,57	77.597.328,59

	Bilanz EUR	zum 31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Passiva			
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
• der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	172.297,00		199.501,62
• der verbleibenden Mitglieder	4.556.421,41		4.528.063,12
• aus gekündigten Geschäftsanteilen	410,00		820,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.172,83 EUR (Vorjahr = 9,37 EUR)		4.729.128,41	4.728.384,74
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.696.200,00		3.544.000,00
Bauerneuerungsrücklage	20.079.025,53		18.890.638,86
Andere Ergebnisrücklagen	6.646.500,00		6.646.500,00
		30.421.725,53	29.081.138,86
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.521.769,84		1.572.299,39
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.340.586,67		-1.390.823,42
		181.183,17	181.475,97
Eigenkapital insgesamt		35.332.037,11	33.990.999,57
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	1.785.998,63	1.785.998,63	914.109,73
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	33.944.130,31		33.665.511,24
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	3.408.500,93		3.482.798,90
Erhaltene Anzahlungen	5.016.136,56		4.613.267,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.669,99		15.040,95
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	440.168,58		746.375,92
Sonstige Verbindlichkeiten	42.211,65		38.551,26
– davon aus Steuern 5.841,10 EUR (Vorjahr: 2.049,62 EUR)		42.866.818,02	42.561.545,58
Rechnungsabgrenzungsposten			
		129.234,81	130.673,71
		80.114.088,57	77.597.328,59

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	EUR	zum 31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Umsatzerlöse			
• aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.943.301,40		15.327.538,28
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.443,88		27.928,35
		15.967.745,28	15.355.466,63
Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		51.036,30	446.854,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		46.517,00	67.008,00
Sonstige betriebliche Erträge		361.448,08	329.438,41
		16.426.746,66	16.198.767,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
• Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.791.107,52	8.657.829,53
Rohergebnis		7.635.639,14	7.540.938,23
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.567.647,05		1.453.049,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 100.957,06 EUR; Vorjahr 92.368,29 EUR)	412.756,84		379.858,48
		1.980.403,89	1.832.907,76
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.301.116,24	2.268.668,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		946.648,64	918.091,14
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		156.287,04	58.549,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		456.882,97	452.900,04
Ergebnis nach Steuern		2.106.874,44	2.126.920,36
Sonstige Steuern		585.104,60	554.620,97
Jahresüberschuss		1.521.769,84	1.572.299,39
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.340.586,67	1.390.823,42
Bilanzgewinn		181.183,17	181.475,97

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Odenwaldring eG ist eine eingetragene Genossenschaft und im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Offenbach am Main unter der Registernummer 211 geführt.

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in 63071 Offenbach am Main, Waldstraße 182.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den zum Abschlussstichtag geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Das Sachanlagevermögen wurde einheitlich zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Herstellungskosten wurden auf Basis der Vollkostenrechnung ermittelt und enthalten auch anteilig verrechnete Verwaltungsleistungen. Erhaltene Zuschüsse wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens erfolgten wie folgt:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 bzw. 50 Jahren.
- Einzelne Gebäude wurden durch umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen über den ursprünglichen Ausstattungs- und Qualitätsstandard hinaus wesentlich verbessert. In diesen Fällen wurde die Restnutzungsdauer entsprechend erhöht.

Objekt	Erhöhung der RND um	Neue Restnutzungsdauer
Weikertsblochstraße 75	29 Jahre	48 Jahre

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und sonstigen Bauten Abschreibung nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren, bei Garagen- und Carportanlagen von 33 Jahren.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung Abschreibung nach der linearen Methode unter Anwendung von Abschreibungssätzen zwischen 7,69 % und 33,33 %.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten bis EUR 250 wurden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten über EUR 250 bis EUR 1.000 wurden zu Sammelposten zusammengefasst und ab dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung gleichmäßig über fünf Jahre abgeschrieben.

Die unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die Reparaturmaterialien zu Anschaffungskosten bewertet.



Bild oben: Weikertsblochstraße 75

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelabschreibungen Rechnung getragen. Zusätzlich besteht eine Pauschalwertberichtigung für Forderungen aus der Vermietung.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung not-

wendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem 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) 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge (ursprüngl. Werte) EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 31.12.2025 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	117.677.810,85	218.998,15	359.879,61	717.675,28	118.254.604,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.308.399,09	53.403,00	0,00	0,00	3.361.802,09
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	370.912,55	14.290,63	45.655,07	0,00	339.548,11
6. Anlagen im Bau	896.814,01	1.378.054,36	0,00	-717.675,28	1.557.193,09
7. Bauvorbereitungskosten	230.577,92	603.456,07	0,00	0,00	834.033,99
Sachanlagen gesamt	122.491.642,87	2.268.202,21	405.534,68	0,00	124.354.310,40
Anlagevermögen gesamt	122.495.759,94	2.268.202,21	405.534,68	0,00	124.358.427,47

	Abschreibungen					Buchwert des Vorjahres 31.12.2024 EUR
	(kumuliert) 01.01.2025 EUR	Veränderung i.Z.m. Abgängen EUR	im Geschäftsjahr EUR	(kumuliert) 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2025 EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.552,66	0,00	1.392,36	3.945,02	232,05	1.624,41
II. Sachanlagen						
1. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.447.816,93	0,00	2.184.131,44	56.631.948,37	61.622.656,30	63.229.993,92
2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.198.516,77	0,00	83.696,12	2.282.212,89	1.079.589,20	1.109.882,32
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	280.870,99	45.520,19	31.896,32	267.247,12	72.300,99	90.041,56
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	1.557.193,09	896.814,01
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	834.033,99	230.577,92
Sachanlagen gesamt	56.927.204,69	45.520,19	2.299.723,88	59.181.408,38	65.172.902,02	65.564.438,18
Anlagevermögen gesamt	56.929.757,35	45.520,19	2.301.116,24	59.185.353,40	65.173.134,07	65.566.062,59

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Software „VNW VoFi 4.0“ des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (VdW südwest) und wurden zu den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Der Bilanzposten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten setzt sich aus den Grundstücks- und Erschließungskosten sowie den Baukosten einschließlich der zuordenbaren Nebenkosten zusammen.

Die unter den Abgängen ausgewiesenen Beträge resultieren aus Tilgungszuschüssen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie aus Zuschüssen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und sonstigen Bauten werden zwei Ladenzentren, ferner mehrere Garagen und Carportanlagen sowie Kfz Einstellplätze ausgewiesen.

Bei den Zugängen im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und sonstigen Bauten handelt es sich um den Erwerb eines Grundstücksteils von der Stadt Offenbach am

Main. Der Zugang steht im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Geschäftsstelle der Genossenschaft und wurde zu den Anschaffungskosten einschließlich der zugeordneten Nebenkosten erfasst.

Aufgrund des im Geschäftsjahr 2025 weiterhin bestehenden Leerstands in der Gewerbeliegenschaft Ottersfuhrstraße 22–26 in Offenbach am Main wurde eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen. Darüber hinaus wird der verbleibende Buchwert der Immobilie vor dem Hintergrund einer geplanten Neubauentwicklung linear über einen Zeitraum von drei Jahren bis zum Ende des Geschäftsjahres 2027 abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung stehen den Zugängen in Höhe von EUR 14.290,63 Abgänge in Höhe von EUR 45.655,07 gegenüber. Die Abgänge betreffen überwiegend nicht mehr im Gebrauch befindliche Vermögensgegenstände sowie geringwertige Wirtschaftsgüter.

Der Zugang bei den Anlagen im Bau enthält die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Herstellungs- und Anschaffungskosten für Baumaßnahmen, die zum Ende des Geschäftsjahres 2025 noch nicht abgeschlossen waren. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Anlagen im Bau	Zugang 2025 EUR
Energetische Modernisierung Rheinstraße 48	222.626,14
Energetische Modernisierung Weikertsblochstraße 75	214.741,77
Umbau Brunnenweg	252.084,85
Energetische Modernisierung Wilhelm-Schramm-Straße 18	153.031,86
Energetische Modernisierung Ludwigstraße 39	378.819,66
Energetische Modernisierung Johannes-Morhart-Straße 6a	156.750,08
	1.378.054,36

Nach Fertigstellung der Maßnahme wurde die energetische Modernisierung des Objekts Weikertsblochstraße 75 im Geschäftsjahr 2025 aus den Anlagen im Bau auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Die im Geschäftsjahr 2025 angefallenen Bauvorbereitungskosten betreffen die nachstehend aufgeführten Bau- und Modernisierungsvorhaben. Es handelt sich hierbei insbesondere um Planungs-, Architekten- und sonstige projektbezogene Vorleistungen, die den jeweiligen Maßnahmen un-

mittelbar zuzuordnen sind. Die Bauvorbereitungskosten beliefen sich insgesamt auf EUR 603.456,07

und verteilen sich wie folgt:

Bauvorbereitungskosten	Zugang 2025 EUR
Energetische Modernisierung Aschaffweg 13-20	470.581,53
Neubau Geschäftsstelle	117.345,04
Energetische Modernisierung Konrad-Adenauer-Straße 12	7.764,75
Energetische Modernisierung Konrad-Adenauer-Straße 80+82	7.764,75
	603.456,07

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen werden die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von EUR 4.931.036,30 ausgewiesen (Vorjahr: EUR 4.880.000,00). Unter den anderen Vorräten ist das Reparaturmaterial des Regiebetriebs erfasst.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt EUR 607.705,09 (Vorjahr: EUR 536.944,13). Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	Bilanzausweis		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	2025 EUR	2024 EUR	2025 EUR
Forderungen aus Vermietung	118.886,77	126.169,16	52.838,18
Sonstige Vermögensgegenstände	488.818,32	410.774,97	197.258,00

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist unter anderem eine Forderung aus einem Tilgungszuschuss für energetische Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 197.258,00 ausgewiesen.

Die flüssigen Mittel umfassen ausschließlich die Guthaben bei Kreditinstituten.

Anpassung der Fernwärmeanschlussleistungen, da die Entlastungen erst im Zeitraum vom 01.01.2026 bis 31.08.2026 in Höhe von EUR 34.885,63, entstehen; im Übrigen enthält der Rechnungsabgrenzungsposten untergeordnete Posten, insbesondere Portobestand der Frankiermaschine.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält die Kosten der Effizienzschmiede aus der

Aktive latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere im Bereich der Grundstücke

und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten, ergeben sich aktive latente Steuern. Darüber hinaus bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Ermittlung aktiver latenter Steuern grundsätzlich zu berücksichtigen wären.

Von der Aktivierung aktiver latenter Steuern wurde unter Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB abgesehen.

Rücklagenspiegel

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungsrücklage EUR	Andere Ergebnisrücklagen EUR
Stand 01.01.2025	3.544.000,00	18.890.638,86	6.646.500,00
Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane	152.200,00	1.188.386,67	-,--
Vorjahr:	157.550,00	1.233.273,42	-,--
Stand 31.12.2025	3.696.200,00	20.079.025,53	6.646.500,00

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	2025 EUR	2024 EUR
unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt	1.351.956,35	495.000,00
CO ₂ -Abgabe, ausstehende Rechnungen	66.045,34	51.198,09
Kosten der Bewirtschaftungstätigkeit (Betriebskosten)	183.000,00	195.000,00
Prozessrisiken, ungewisse Verbindlichkeiten	30.910,25	29.874,03
Personalaufwendungen	43.474,93	46.743,84
interne Jahresabschlusskosten	43.500,00	40.000,00
Prüfungskosten	40.000,00	36.000,00
Steuerberatungskosten	27.111,76	20.293,77
	1.785.998,63	914.109,73

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der deutlich erhöhten Rückstellung für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, die planmäßig innerhalb von drei Monaten nach dem Bilanzstichtag nachgeholt werden. Die erhöhte Bewertung berücksichtigt

Instandhaltungsleistungen, die zwar wirtschaftlich verursacht, jedoch aufgrund kapazitiver, organisatorischer oder terminlicher Gründe – insbesondere verlängerter Liefer- und Ausführungszeiten – nicht wie vorgesehen im Geschäftsjahr umgesetzt werden konnten.

Verbindlichkeiten

sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte

	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherheit
ggü. Kreditinstituten	33.944.130,31	2.780.076,20	10.340.363,26	20.823.690,85	33.944.130,31	Grundpfandrecht
Vorjahr:	33.665.511,24	2.466.249,36	9.450.830,89	21.748.430,99	33.665.511,24	
ggü. an. Kreditgebern	3.408.500,93	86.958,43	218.156,60	3.103.385,90	3.408.500,93	Grundpfandrecht
Vorjahr:	3.482.798,90	89.433,29	231.609,92	3.161.755,69	3.482.798,90	
erhaltene Anzahlungen	5.016.136,56	5.016.136,56				
Vorjahr:	4.613.267,31	4.613.267,31				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
• aus Vermietung	15.669,99	15.669,99				
Vorjahr:	15.040,95	15.040,95				
• aus anderen Lieferungen und Leistungen	440.168,58	409.076,08	31.092,50			
Vorjahr:	746.375,92	712.029,29	34.346,63			
Sonstige	42.211,65	42.211,65				
Vorjahr:	38.551,26	38.551,26				
insgesamt	42.866.818,02	8.350.128,91	10.589.612,36	23.927.076,75	37.352.631,24	
Vorjahr:	42.561.545,58	7.934.571,46	9.716.787,44	24.910.186,68	37.148.310,14	

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund TEUR 204,3. Maßgeblich hierfür war eine Darlehensaufnahme in Höhe von TEUR 3.060,0, der planmäßige Tilgungen von TEUR 2.561,5 sowie Tilgungszuschüsse in Höhe von TEUR 292,8 gegenüberstanden. Die Entwicklung der Dauerfinanzierung steht im Zusammenhang mit der nachhaltigen Weiterentwicklung des Gebäudebe-

stands, insbesondere im Hinblick auf langfristige Werterhaltung, Energieeffizienz und Klimaschutzmaßnahmen.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst im Wesentlichen vorausempfangene Mieten, Gebühren und Umlagen, die wirtschaftlich dem Folgegeschäftsjahr zuzuordnen sind.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Außergewöhnliche sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind – soweit im Ge-

schäftsjahr angefallen – den nachfolgenden Positionen zugeordnet und dort gesondert ausgewiesen.

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit nach Abzug der Erlösschmälerungen	2025 EUR	2024 EUR
Sollmieten (ohne Untermietzuschlag)	11.076.873,27	10.871.372,69
Gebühren und Umlagen	4.844.796,83	4.434.040,78
Zuschläge für Untervermietung	21.631,30	22.124,81
	15.943.301,40	15.327.538,28

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2025 EUR	2024 EUR
Erbbauszinsen	8.549,64	8.549,64
ordentliche Erträge aus Provisionen und Gestattungsgebühren	15.894,24	19.378,71
	24.443,88	27.928,35

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2025 EUR	2024 EUR
Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen	4.931.036,30	4.880.000,00
Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen	-4.880.000,00	-4.433.145,28
Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-)	51.036,30	446.854,72

Die anderen aktivierten Eigenleistungen betreffen die im Berichtsjahr angefallenen internen Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Bau- und Modernisierungstätigkeit, insbe-

sondere im Rahmen von Maßnahmen zur nachhaltigen Weiterentwicklung, energetischen Verbesserung und langfristigen Werterhaltung des Gebäudebestands.

Sonstige betriebliche Erträge	2025 EUR	2024 EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	50.322,20	58.438,70
ordentliche Erträge aus Versicherungsentschädigungen	154.507,89	158.017,78
Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben	7.519,26	4.406,92
Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen	21.422,00	18.664,42
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	207,50	5.773,72
Erträge aus dem Sachbezug PKW-Nutzung	38.603,06	37.064,47
Erträge aus früheren Jahren	71.080,84	29.903,11
sonstige Erträge	17.785,33	17.169,29
	361.448,08	329.438,41

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen, die im Berichtsjahr nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen wurden.

für Instandhaltungs- und energetische Maßnahmen, die dem Geschäftsjahr 2024 wirtschaftlich zuzuordnen sind und der nachhaltigen Weiterentwicklung des Gebäudebestands dienen.

Die Erträge aus früheren Jahren ergeben sich im Wesentlichen aus Erstattungen der BAFA

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2025 EUR	2024 EUR
Betriebskosten	4.368.665,65	4.281.800,20
Instandhaltungskosten	4.252.992,11	4.206.939,89
Erbbauszinsen	169.449,76	169.089,44
	8.791.107,52	8.657.829,53

Im Personalaufwand in Höhe von EUR 1.980.403,89 (Vorjahr: EUR 1.832.907,76) sind neben den Löhnen und Gehältern der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch die Lohnkosten des Regiebetriebs sowie die Vergütungen für Hauswarte und geringfügig Beschäftigte enthalten.

Die Personalaufwendungen leisten zugleich einen Beitrag zur sozial nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, insbesondere

durch die Sicherstellung einer kontinuierlichen Betreuung, Instandhaltung und Servicequalität vor Ort.

Die im Geschäftsjahr angefallenen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sowie auf Sachanlagen gliedern sich wie folgt und stehen im Zusammenhang mit der dauerhaften und nachhaltigen Nutzung des Anlagevermögens.

Abschreibungen auf	2025 EUR	2024 EUR
Wohn- und Geschäftsbauten	2.267.827,56	2.231.175,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände	33.288,68	37.492,99
	2.301.116,24	2.268.668,19

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2025 EUR	2024 EUR
sächliche Verwaltungsaufwendungen	587.966,80	530.994,66
Abschreibungen auf Forderungen	60.322,14	65.452,98
Spenden	15.452,66	6.453,31
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	134,88	4.825,79
Aufwendungen aus Contractingverträgen	228.084,18	224.065,64
Aufwendungen für frühere Jahre	8.399,25	48.153,38
Tilgungen für nicht passivierte Aufwendungsdarlehen	24.138,55	23.091,90
sonstige außerordentliche Aufwendungen	22.150,18	15.053,48
	946.648,64	918.091,14

Der Anstieg der sächlichen Verwaltungsaufwendungen ist im Wesentlichen auf einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der EDV Umstellung von WODIS auf Yueno im Oktober des Vorjahres zurückzuführen. Die Systemumstellung dient der weiteren Digitalisierung, Effizienzsteigerung und zukunftsfähigen Ausgestaltung der Verwaltungsprozesse.

Die Zinsen und ähnlichen Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr auf EUR 156.287,04 (Vorjahr: EUR 58.549,26). Der deutliche Anstieg ist im Wesentlichen auf das höhere Zinsniveau sowie höhere durchschnittliche Liquiditätsbestände im Berichtsjahr zurückzuführen.

Zinsen und ähnlichen Aufwendungen	2025 EUR	2024 EUR
Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte	438.416,73	437.975,63
sonstiger Zinsaufwand	18.466,24	14.924,41
	456.882,97	452.900,04

Sonstige Steuern	2025 EUR	2024 EUR
Grundsteuern	583.521,60	552.877,97
Kraftfahrzeugsteuern	1.583,00	1.743,00
	585.104,60	554.620,97

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus:

	2025 EUR	2024 EUR
Leasingverträgen	26.359,95	19.893,89
Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting)	228.084,18	200.247,20
EDV-Dienstleistungsvertrag mit der Aareon AG (WODIS als Service SaaS)	90.589,73	84.341,92
Erbbauszinsen	169.449,76	163.305,93
	514.483,62	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 31.12.2025 EUR	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
Ottersfuhrstraße 19-23, Markwaldstraße 18	333.183,66	55.330,11	1%	1996
Konrad-Adenauer-Str. 80/82	590.542,12	106.343,50	1%	2013
	923.725,78	161.673,61		

- > aus bereits beauftragten Bauleistungen gegenüber Handwerksbetrieben und am Bau beteiligten Unternehmen in Höhe von rund EUR 5.720.000. Diese Verpflichtungen betreffen laufende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen und waren zum Bilanzstichtag noch nicht als Verbindlichkeiten zu passivieren, da die entsprechenden Leistungen noch nicht vollständig erbracht bzw. abgerechnet waren.
- > aus verbindlich zugesagten, jedoch noch nicht vollständig abgerufene Darlehensmittel in Höhe von insgesamt EUR 6.302.000,00 aus Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).
 - EUR 5.892.000,00 auf die Finanzierung der energetischen Sanierung sowie der Aufstockung von Wohngebäuden in 63071 Offenbach-Tempelsee, Aschaffweg 13–20,

- EUR 410.000,00 auf die Finanzierung der energetischen Sanierung des Objekts 63067 Offenbach, Johannes-Morhart-Straße 6a.

Der Abruf der Darlehensmittel erfolgt projekt und baufortschrittsbezogen entsprechend dem jeweiligen Mittelbedarf. Die Mittel dienen der nachhaltigen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands, insbesondere der Verbesserung der Energieeffizienz, der Reduzierung von CO₂-Emissionen sowie der langfristigen Werterhaltung der Immobilien.

Zum Stichtag beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 26 Beschäftigte, davon 9 Frauen und 17 Männer, was einem Frauenanteil von rund 35 % entspricht. Zudem befand sich eine Auszubildende in der Ausbildung bei der Genossenschaft.

	Vollzeitkräfte	Teilzeitkräfte
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	8	-
Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	1	1
Hauswartin, Hauswarte und Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	9
insgesamt	16	10

Die Personalstruktur unterstreicht die soziale Verantwortung der Genossenschaft, insbesondere durch die Sicherstellung einer kontinuierlichen Betreuung des Wohnungsbestands, die Beschäftigung qualifizierter Fachkräfte vor Ort sowie die Ausbildung von Nachwuchskräften als Beitrag zur nachhaltigen Personalentwicklung.

Für die Angestellten sowie die gewerblichen Arbeitnehmer findet der Tarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Anwendung.

Mitgliederbewegung 2025

Mitgliederstand am 01.01.2025	2.650	Mitglieder	11.105	Anteile
Zugang an Mitgliedern in 2025	130	Mitglieder	130	Anteile
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile			447	Anteile
Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss	131	Mitglieder	494	Anteile
Stand am 31.12.2025	2.649	Mitglieder	11.188	Anteile

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Verlauf des Geschäftsjahres um EUR 28.358,29.

Die Haftsumme verringerte sich im Geschäftsjahr um EUR 410,00 und beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf EUR 1.086.090,00.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betrugen zum 31. Dezember 2025 EUR 2.172,83.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben belief sich zum 1. Januar 2025 auf EUR 4.529.578,74.

weisung der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Weiterhin wird empfohlen, den verbleibenden Bilanzgewinn 2025 in Höhe von EUR 181.183,17 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.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, haben sich nicht ereignet.

Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der satzungsmäßigen Regelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss 2025 in Höhe von EUR 1.521.769,84 einen Betrag von EUR 152.200,00 der gesetzlichen Rücklage sowie EUR 1.188.386,67 im Wege einer Vorwegzu-

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

Stephanie Wellnitz

Architektin

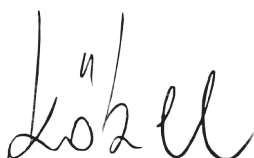
Ingo Wernig

Senior Manager

Offenbach am Main, den 06.05.2026

Baugenossenschaft Odenwaldring eG

Der Vorstand



Tanja Kötzl



Ingo Kison

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich dabei regelmäßig über die Geschäftsentwicklung sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge informieren lassen.

Im Geschäftsjahr fanden fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand statt. In diesen Sitzungen wurden insbesondere der Wirtschaftsplan, die Modernisierungs- und Neubautätigkeit sowie Fragen der Organisation und strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft beraten, auch unter Berücksichtigung der nachhaltigen und langfristigen Entwicklung des Wohnungsbestands. Soweit satzungsmäßige oder gesetzliche Beschlüsse erforderlich waren, wurden diese in den Sitzungen gefasst.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses 2024 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Zeit vom 30. Juni 2025 bis 11. Juli 2025 durchgeführt.

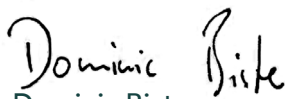
Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 sowie der Lagebericht 2025 lagen dem Auf-

sichtsrat vollständig vor. Beide Unterlagen wurden eingehend geprüft. Die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses wurde festgestellt; das wirtschaftliche Ergebnis sowie die Vermögens- und Kapitallage wurden ausführlich mit dem Vorstand erörtert.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 sowie den Lagebericht 2025 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstands zur Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit und ihr Engagement für die wirtschaftlich solide und verantwortungsbewusste Führung der Genossenschaft.

Offenbach am Main, im Mai 2026
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