



**Baugenossenschaft
Odenwaldring eG**

Tradition in Zukunft

Geschäftsbericht 2023

**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 2023 | 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 2023 | 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 2023

Gegenstand des Unternehmens

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

Geschäftsverlauf – Rahmenbedingungen

Im Hinblick auf den Ukraine-Krieg und den danach stark gestiegenen Energiepreisen sowie der weiterhin hohen Baupreise waren im Jahr 2023 teilweise negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Offenbach am Main hat sich im 14. Jahr hintereinander auf nunmehr 144.962 erhöht. Das ist ein weiterer Zuwachs von rund 1 % = 1.284 Menschen.

Wie in den letzten Jahren auch, war die Angebots- und Nachfragesituation für Mietwohnungen in Offenbach am Main im Geschäftsjahr 2023 durch einen erheblichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, was der allgemeinen Marktsituation im Rhein-Main-Gebiet entspricht. Nach-

gefragt werden sowohl günstige Wohnungen in allen Größenklassen als auch qualitativ hochwertige Wohnungen zu höheren Mietpreisen. Da das Rhein-Main-Gebiet nach wie vor Zuzugsgebiet ist, ist davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

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 2023 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 2023 | Gesamtinvestition | Bauzeit |
|--------------------------|--------------|----------------|----------------|-------------------|-----------|
| Bettinastraße 63 | 85 | 14 | 94 TEUR | 970 TEUR | 2022-2023 |
| Von-Behring-Straße 77+79 | 85 | 12 | 600 TEUR | 1.115 TEUR | 2022-2023 |
| Löwenstraße 22 | 70 | 15 | 1.100 TEUR | 1.200 TEUR | 2023-2024 |
| Bettinastraße 18 | 85 | 6 | 40 TEUR | 600 TEUR | 2023-2024 |

In den Häusern Aschaffweg 12 und 17 wurden die Kellerdecken gedämmt. Ferner erhielten 3 Wohnungen Innenwanddämmungen. Die Kosten hierfür beliefen sich auf rund 63.000 EUR. In den Häusern Saaleweg 6 und 17 wurde damit begonnen die Giebelseiten zu dämmen, die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen. Im Berichtszeitraum fielen hierfür rund 56.000 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 4 Wohnungen betragen im Berichtsjahr rund 185.000 EUR. 641 Wohnungen wurden inzwischen vollmodernisiert und machen ca. 33 % des gesamten Wohnungsbestandes aus.

Für das Jahr 2024 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 Landgrafenring 49+51 und Leopold-Bode-Straße 10 inkl. neuer Kanäle mit Anschluss an das öffentliche Netz begonnen**
- **Erneuerung der Fenster (1. Bauabschnitt) in der Spremlinger Landstraße 134+136; Fertigstellung für 2024 eingeplant**
- **Aufzugsanierung im Martin-Luther-Park 8 und Otto-Steinwachs-Weg 1+3**
- **Standortwechsel der Heizanlage in der Markwaldstraße 18 und Ottersfuhrstraße 19-23; die Arbeiten wurden 2023 fortgesetzt und Fertigstellung ist für Frühjahr 2024 eingeplant**
- **Treppenhaussanierungen in den Liegenschaften Waldstraße 180+182, Arndt-**

straße 15+17, Liebigstraße 22+24, Friedensstraße 95, Kahlweg 1, 3, 11, Saaleweg 13 und Goethestraße 31

- **weitere aufwändige Instandsetzungsarbeiten sowie Maßnahmen zur Verkehrs-sicherung erfolgten in anderen Quartieren**

Durch fluktuationsbedingte Mieterwechsel wurden im Jahre 2023 in 42 Wohnungen rund 1.095.000 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 2023 wird bei jeder Wohnungseinzelmodernisierung zusätzlich eine Netzwerkverkabelung von einem Multimediaverteiler im Flur in jedes Zimmer vorgenommen.

Der Aufwand für Instandhaltungen betrug im Jahr 2023 insgesamt 4.522.000 EUR (Vorjahr: 4.207.000 EUR). Hierin sind 453.000 EUR (Vorjahr: 350.000 EUR) für Leistungen des eigenen Regiebetriebes enthalten.

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2023 besitzt die Genossenschaft 1.939 Wohnungen, 16 gewerbliche Einheiten, 386 Garagen, Carports und Stellplätze sowie 12 eigen-genutzte Einheiten.

350 Wohnungen sind am 31.12.2023 öffentlich gefördert (= 18,1 %). (2022 – 356 Wohnungen = 18,4 %)

2023 fanden 109 Mieterwechsel statt; die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes betrug somit 5,62 % (2022 – 152 Mieterwechsel = 7,84 %).

14 Wechsel = 12,8 % fanden innerhalb der Genossenschaft statt. (2022 – 21 Wechsel = 13,8 %)

Nennenswerte Leerstände waren wiederum nicht zu verzeichnen und werden auch künftig nicht erwartet. Die Leerstandsquote beträgt am 31.12.2023 0,83 % (2022: 1,03 %). Leerstände ergeben sich überwiegend aufgrund von durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich von 7,68 EUR im Dezember 2022 auf 7,78 EUR pro m² Wohnfläche und Monat im Dezember 2023. Dies ist eine Steigerung von 1,30 % (Vorjahr: 4,35 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für öffentlich geförderte Wohnungen betrug im Dezember 2023 5,85 EUR pro m² Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 5,58 EUR). Hier wurden die Mieten aufgrund der Erhöhung der allgemeinen Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen angepasst.

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 2023 Erträge aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 14.762,1 TEUR (Vorjahr: 14.435,8 TEUR); davon entfallen 10.711,8 TEUR (ohne Untermietzuschläge) auf Sollmieten (Vorjahr: 10.358,6 TEUR).

Wesentliche Gründe für den Anstieg der Sollmieten sind die Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete bei Neuvermietungen, Mieterhöhungen aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie die ganzjährige Auswirkung von im Jahr 2022 durchgeführten Mietanpassungen an den Offenbacher Mietenspiegel.

Erlösschmälerungen wegen Vermietungsschwierigkeiten von Wohnungen sowie modernisierungsbedingte Leerstände minderten die Erträge um rund 93.095 EUR = 0,87 % (Vorjahr: 160.142 EUR = 1,55 %).



Bild oben: Von-Behring-Straße 77+79

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögens- und Kapitalstruktur

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

| | 2023 TEUR | % | 2022 TEUR | % |
|------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| Anlagevermögen | 65.425,53 | 84,15 | 66.098,35 | 87,73 |
| Umlaufvermögen | 12.324,82 | 15,85 | 9.247,52 | 12,27 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,14 | 0,00 | 1,02 | 0,00 |
| Gesamtvermögen | 77.750,49 | 100,00 | 75.346,89 | 100,00 |
| | | | | |
| Fremdmittel | 45.116,31 | | 44.131,95 | |
| Reinvermögen am Jahresende | 32.634,18 | | 31.214,94 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 31.214,94 | | 29.830,87 | |
| Vermögenszuwachs | 1.419,24 | 4,55 | 1.384,07 | 4,64 |

| Kapitalstruktur | 2023 TEUR | % | 2022 TEUR | % |
|----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
| Geschäftsguthaben | 4.763,04 | 6,13 | 4.791,66 | 6,36 |
| Gesetzliche Rücklage | 3.386,45 | 4,36 | 3.223,45 | 4,28 |
| Andere Rücklagen | 24.303,87 | 31,26 | 23.020,35 | 30,55 |
| Bilanzgewinn | 180,83 | 0,23 | 179,48 | 0,24 |
| Eigenkapital | 32.634,18 | 41,97 | 31.214,94 | 41,43 |
| Sonstige Rückstellungen | 1.221,26 | 1,57 | 543,41 | 0,72 |
| Verbindlichkeiten | | | | |
| aus Dauerfinanzierung | 37.793,12 | 48,61 | 38.179,62 | 50,67 |
| Andere Verbindlichkeiten | 5.985,15 | 7,70 | 5.301,79 | 7,04 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 116,78 | 0,15 | 107,13 | 0,14 |
| | 77.750,49 | 100,00 | 75.346,89 | 100,00 |

Der Vermögenszuwachs von TEUR 1.419,2 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (TEUR 1.627,3) abzüglich des Rückgangs von Geschäftsgutha-

ben (TEUR 28,6) sowie der Dividendenausschüttung für das Jahr 2022 (TEUR 179,5).

Finanzlage

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

| | 2023 TEUR | 2022 TEUR |
|--|----------------------|----------------------|
| Jahresüberschuss | 1.627,3 | 1.490,4 |
| Abschreibungen beim Anlagevermögen | 2.236,0 | 2.188,3 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der sonstigen Rückstellungen | 677,9 | -135,5 |
| Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV | -8,0 | -4,2 |
| Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -278,7 | 99,9 |
| Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 693,0 | 290,2 |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge (+) | 426,7 | 458,3 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 5.374,2 | 4.387,4 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | | |
| Einzlg. aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 9,6 | 14,3 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -2.148,6 | -1.943,3 |
| Erhaltene Zinsen | 18,8 | 4,5 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -2.120,2 | -1.924,5 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | |
| Veränderung von Geschäftsguthaben | -28,6 | 70,9 |
| Auszahlungen von Dividenden | -179,5 | -177,3 |
| Gezahlte Zinsen | -458,5 | -475,1 |
| Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen | 1.900,0 | 0,0 |
| Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben | -91,5 | -109,7 |
| Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen | -2.285,2 | -2.252,2 |
| Einzahlungen aus Zuschüssen | 26,7 | 18,3 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -1.116,6 | -2.925,1 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 2.137,4 | -462,2 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 2.894,6 | 3.356,8 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 5.032,0 | 2.894,6 |
| Jahres-Cashflow | 3.863,3 | 3.678,8 |

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.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2023 die Veränderungen auf dem Kapitalmarkt genutzt und Finanzmittel angelegt. Hierbei wurde auf eine Streuung bei den Geschäftsbanken und Sparkassen geachtet.

Die Berechnungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben, unter Beachtung erkennbarer Einflüsse nach dem 31.12.2023, eine angemessene, zufriedenstellende Finanzreserve zum 31.12.2024.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Genossenschaft konnte jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen.

| Ertragslage | | 2023 | | 2022 |
|-------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|
| | | TEUR | | TEUR |
| Hausbewirtschaftung | + | 1.352,0 | + | 1.274,5 |
| Kapitaldisposition | + | 15,5 | + | 15,5 |
| Sonstige Lieferungen und Leistungen | + | 4,9 | + | 4,5 |
| Mitgliederverwaltung | - | 38,0 | - | 34,3 |
| Ordentliches Ergebnis | + | 1.334,4 | + | 1.260,2 |
| Außerordentliche Rechnung | + | 292,9 | + | 230,2 |
| Jahresüberschuss | + | 1.627,3 | + | 1.490,4 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | - | 1.446,5 | - | 1.311,0 |
| BILANZGEWINN | | 180,8 | | 179,4 |

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

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

| | Plan 2023 | IST 2023 | IST 2022 |
|--|-----------|---------------|---------------|
| | TEUR | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 14.810,0 | 14.762.067,64 | 14.435.794,33 |
| Instandhaltungskosten | 3.750,0 | 4.068.813,73 | 3.856.746,26 |
| Abschreibungen | 2.182,7 | 2.235.961,12 | 2.188.301,06 |
| Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel | 450,0 | 442.282,60 | 473.775,82 |
| Personalaufwand | 1.735,0 | 1.774.745,05 | 1.589.497,25 |
| Jahresüberschuss | 1.386,0 | 1.627.347,83 | 1.490.449,83 |

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft hat ein umfangreiches, internes Risikomanagementsystem implementiert, um frühzeitig auf wesentliche Hinweise über Veränderungen am Markt, reagieren zu können. Die regelmäßige Berichterstattung ist darauf ausgelegt, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sicherzustellen. Neben Fluktuation und Vermietungssituation wird ein permanenter Abgleich der laufenden Buchhaltung mit der Wirtschafts-, Finanz- sowie Investitionsplanung vorgenommen. Die ständige Kontrolle im Rahmen des operativen Controllings ermöglicht somit eine zeitnahe, bedarfsorientierte Gegensteuerung, wonach auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen, unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten, getroffen werden.

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 gilt es jeweils aktuell, aber auch mittel- und langfristig, bestmöglich einzuschätzen. Die Faktoren Lage, künftige Vermietbarkeit und Modernisierungsaufwand sind von besonderer Bedeutung. Aber auch der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum und solchem mit moderner technischer Ausstattung.

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. Es wird davon ausgegangen, dass der energetische Zustand sowie die technische Ausstattung des Wohnraums zunehmend an Bedeutung gewinnen wird.

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

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs sowie der weiterhin hohen Energiepreise, ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind auch 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 Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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 2024 verbindlich den Umstieg auf Erneuerbare Energien im Zuge von Einbauten neuer Heizungsanlagen beschlossen, um den Klimaschutz zu stärken und Abhängigkeiten von Energieimporteuren entgegenzuwirken. In Abstimmung, mit der für 2026 vorgeschriebenen kommunalen Wärmeplanung können jedoch bestehende Öl- und Gasheizungen weiterhin betrieben werden, sofern eine Reparatur dieser möglich ist.

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. Die Genossenschaft plant bereits gemeinsam mit der Energieversorgung Offenbach den Anschluss an die Fernwärme und den dadurch verbundenen Wegfall von Gasetagenheizung in mehreren Gebieten.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten bei den fernwärmeversorgten Gebäuden. Vom regionalen Fernwärmeversorger haben wir hierzu für das Jahr 2023 noch keine Informationen erhalten, so dass wir diese Werte geschätzt haben. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten.

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

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 Löwenstraße 22 sowie Bettinastraße 18 werden im Jahre 2024 die Umsetzung von energetischen Sanierungen

der Häuser Brahmsstraße 13, Ludwigstraße 39 sowie Weikertsblochstraße 75 geplant. Zudem wird das Wohnumfeld für unsere Mieter durch Verschönerungsmaßnahmen der Allgmeinräume und der Außenanlagen verbessert.

Für die im Jahre 2025 zur Ausführung vorgesehenen energetischen Sanierungen der Häuser Konrad-Adenauer-Straße 12, 80 und 82, werden im Jahre 2024 bereits die Planungen erfolgen. Da diese Liegenschaften noch der öffentlichen Förderung unterliegen, ist eine Finanzierung mit öffentlichen Baudarlehen vorgesehen, welche bereits im Jahr 2024 beantragt werden müssen. Die Genossenschaft hofft auf die Zuteilung der beantragten Fördermittel, da andernfalls die Modernisierungen der Gebäude voraussichtlich nicht wirtschaftlich umgesetzt werden können.

Im Gebiet Tempelsee wurde mit einer umfassenden Aufnahme der Gebäude begonnen, um eine Intensivierung der baulichen Nutzung und eine Verbesserung der freiräumlichen Qualitäten zu erreichen. Die vorhandene Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern aus den 50er / 60er Jahren soll sinnvoll weiterentwickelt werden. Des Weiteren wird die energetische Sanierung der Gebäude und die Beheizung mit Erneuerbarer Energien bzw. mit einem Anschluss an die Fernwärme der Stadt Offenbach sowie eine Aufstockung der Gebäude geplant. Nach der Entscheidung zur zukünftigen Beheizung des Quartiers, voraussichtlich im Laufe des 1. Halbjahres 2024, sollen die Planung und die Prüfung der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit erfolgen, sodass im Jahre 2025 mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden kann.



Für das Jahr 2024 werden folgende Ergebnisse erwartet:

| | Plan 2024 TEUR | IST 2023 EUR |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 15.042,8 | 14.762.067,64 |
| Instandhaltungskosten | 3.750,0 | 4.068.813,73 |
| Abschreibungen | 2.258,9 | 2.235.961,12 |
| Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel | 430,0 | 442.282,60 |
| Personalaufwand | 1.970,0 | 1.774.745,05 |
| Jahresüberschuss | 1.403,1 | 1.627.347,83 |

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 2023 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 kommenden Jahren mit positiven Ergebnissen gerechnet wird.



Bild oben: Landgrafenring 49+51 | Leopold-Bode-Straße 10

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

| | | | 2023 | 2022 |
|--|---|-----------------------|--------|--------|
| Eigenkapitalquote | Eigenkapital Bilanzsumme | in % | 41,97 | 41,43 |
| Eigenkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern) | Jahresüberschuss x 100 Eigenkapital | in % | 4,99 | 4,77 |
| Gesamtkapitalrentabilität (nach Ertragsteuern) | Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen x 100 Gesamtkapital | in % | 2,66 | 2,61 |
| Anlagendeckungsgrad I | Eigenkapital Anlagevermögen | in % | 49,88 | 47,22 |
| langfr. Verschuldungsgrad | langfristige Verbindlichkeiten Eigenkapital | in % | 108,67 | 114,92 |
| langfr. Fremdkapitalanteil | langfristige Verbindlichkeiten Bilanzsumme | in % | 45,61 | 47,61 |
| Tilgungskraft | Cash-Flow planmäßige Tilgung der Objektfinanzierungsmittel | Faktor | 1,69 | 1,63 |
| Ø-Wohnungsmiete pro Monat | Jahressollmiete WE : 12 m ² Wohnfläche | in EUR/m ² | 7,66 | 7,40 |
| %-Anteil Erlösschmälerungen | Erlösschmälerung Jahressollmiete | in % | 0,87 | 1,55 |
| %-Anteil Mietforderungen | Forderungen aus Vermietung Jahressollmiete WE + abgerechnete Umlagen | in % | 0,60 | 0,52 |
| Fluktuationsrate | Mieterwechsel im laufenden Jahr Anzahl Mieteinheiten | in % | 5,62 | 7,84 |
| Leerstandsquote | Leerstand von Mieteinheiten am Stichtag Anzahl Mieteinheiten | in % | 0,83 | 1,03 |
| Betriebskosten je m ² /Monat (einschl. BAB-Kosten) | Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) : 12 m ² WFL/NFL | in EUR/m ² | 3,23 | 3,02 |
| davon Heizkosten/ Warmwasser je m ² /Monat | Heizkosten : 12 m ² WFL/NFL | in EUR/m ² | 0,99 | 0,83 |
| Instandhaltungskosten je m ² / Monat | Instandhaltungskosten : 12 m ² WFL/NFL | in EUR/m ² | 2,95 | 2,80 |
| Investitionen im Bestand je m ² | Instandhaltungskosten + nachträglich HK m ² WFL/NFL | in EUR/m ² | 53,82 | 50,40 |
| Fremdkapitalkosten | Zinsen und ähnliche Aufwendungen Verbindlichkeiten (alle Verbindlichkeiten eingerechnet) | in % | 1,21 | 1,24 |
| Zinsdeckung | Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen | in % | 4,17 | 4,65 |
| Kapitaldienstdeckung | Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen | in % | 25,69 | 26,73 |
| Mietenmultiplikator | Buchwerte der Gebäude inkl. Grundstücke Jahressollmiete abzügl. Erlösschmälerungen | Faktor | 6,15 | 6,47 |

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember
2023**

Baugenossenschaft Odenwaldring eG Offenbach am Main B I L A N Z zum 31. Dezember 2023

| Aktiva | Bilanz EUR | zum 31.12.2023 EUR | 31.12.2022 EUR |
|--|---------------|--------------------------|----------------------|
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 3.016,77 | 0,51 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 64.095.011,15 | | 64.693.046,29 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten | 1.159.099,54 | | 1.208.316,76 |
| Grundstücke ohne Bauten | 6.367,65 | | 6.367,65 |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 760,80 | | 760,80 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 81.444,06 | | 92.239,79 |
| Anlagen im Bau | 37.203,06 | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 42.622,25 | | 97.617,75 |
| | | 65.422.508,51 | 66.098.349,04 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 65.425.525,28 | 66.098.349,55 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 4.469.497,17 | | 4.119.805,29 |
| Andere Vorräte | 7.959,00 | | 6.943,33 |
| | | 4.477.456,17 | 4.126.748,62 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 89.520,18 | | 76.912,15 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 763.860,93 | | 290.414,83 |
| | | 853.381,11 | 367.326,98 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 5.032.015,73 | | 2.894.608,16 |
| Bausparguthaben | 1.961.970,50 | | 1.858.835,64 |
| | | 6.993.986,23 | 4.753.443,80 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 144,00 | | 1.019,50 |
| | | 144,00 | 1.019,50 |
| | | 77.750.492,79 | 75.346.888,45 |

| | Bilanz EUR | zum 31.12.2023 EUR | 31.12.2022 EUR |
|--|---------------|--------------------------|----------------------|
| Passiva | | | |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| • der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 210.146,22 | | 268.645,58 |
| • der verbleibenden Mitglieder | 4.549.609,02 | | 4.520.197,01 |
| • aus gekündigten Geschäftsanteilen | 3.280,00 | | 2.816,72 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 48,80 EUR (Vorjahr = 107,81 EUR) | | 4.763.035,24 | 4.791.659,31 |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 3.386.450,00 | | 3.223.450,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 17.657.365,44 | | 16.373.846,66 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 6.646.500,00 | | 6.646.500,00 |
| | | 27.690.315,44 | 26.243.796,66 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 1.627.347,83 | | 1.490.449,83 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | -1.446.518,78 | | -1.310.970,76 |
| | | 180.829,05 | 179.479,07 |
| Eigenkapital insgesamt | | 32.634.179,73 | 31.214.935,04 |
| Rückstellungen | | | |
| Sonstige Rückstellungen | 1.221.257,38 | 1.221.257,38 | 543.405,14 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 34.230.910,21 | | 34.519.442,71 |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 3.562.209,35 | | 3.660.181,79 |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.651.603,58 | | 4.524.119,49 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 7.880,27 | | 13.111,27 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.285.122,53 | | 724.648,88 |
| Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern 1.966,91 EUR (Vorjahr: 2.447,89 EUR) | 40.545,97 | | 39.912,61 |
| | | 43.778.271,91 | 43.481.416,75 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 116.783,77 | 107.131,52 |
| | | 77.750.492,79 | 75.346.888,45 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

| | EUR | zum 31.12.2023 EUR | 31.12.2022 EUR |
|---|---------------|--------------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| • aus der Hausbewirtschaftung | 14.762.067,64 | | 14.435.794,33 |
| • aus anderen Lieferungen und Leistungen | 25.986,85 | | 25.134,14 |
| | | 14.788.054,49 | 14.460.928,47 |
| Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen | | 349.691,88 | -57.465,41 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 60.105,00 | 48.764,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 310.262,59 | 281.751,22 |
| | | 15.508.113,96 | 14.733.978,28 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| • Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 8.132.523,33 | 7.638.538,46 |
| Rohergebnis | | 7.375.590,63 | 7.095.439,82 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.423.817,63 | | 1.280.166,51 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 80.503,88 EUR; Vorjahr 70.607,33 EUR) | 350.927,42 | | 309.330,74 |
| | | 1.774.745,05 | 1.589.497,25 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.235.961,12 | 2.188.301,06 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 756.984,23 | 814.904,79 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 30.469,17 | 15.470,47 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 457.223,20 | 473.775,82 |
| Ergebnis nach Steuern | | 2.181.146,20 | 2.044.431,37 |
| Sonstige Steuern | | 553.798,37 | 553.981,54 |
| Jahresüberschuss | | 1.627.347,83 | 1.490.449,83 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | | 1.446.518,78 | 1.310.970,76 |
| Bilanzgewinn | | 180.829,05 | 179.479,07 |

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 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
- das Objekt Löwenstraße 22 wurde durch umfassende energetische Modernisierung über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert, sodass sich die Restnutzungsdauer um 29 Jahre auf 52 Jahre erhöht
- 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.

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 notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entspre-

chenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



Bild oben: Löwenstraße 22 vor der Sanierung

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) 01.01.2023 EUR | Zugänge EUR | Abgänge (ursprüngl. Werte) EUR | Umbuchungen (+/-) EUR | Anschaffungs-/ Herstellungskosten (kumuliert) 31.12.2023 EUR |
|--|---|---------------------|---|-----------------------------|---|
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 2.201,50 | 4.177,07 | 2.201,50 | 0,00 | 4.177,07 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 114.817.789,25 | 2.082.301,48 | 583.865,45 | 44.644,82 | 116.360.870,10 |
| 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 | 351.984,29 | 24.546,43 | 23.724,24 | 0,00 | 352.806,48 |
| 6. Anlagen im Bau | 0,00 | 6.988,87 | 0,00 | 30.214,19 | 37.203,06 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 97.617,75 | 30.563,51 | 0,00 | -74.859,01 | 53.322,25 |
| Sachanlagen gesamt | 118.582.918,83 | 2.144.400,29 | 607.589,69 | 0,00 | 120.119.729,43 |
| Anlagevermögen gesamt | 118.585.120,33 | 2.148.577,36 | 609.791,19 | 0,00 | 120.123.906,50 |

| | Abschreibungen | | | | Buchwert 31.12.2023 EUR | Buchwert des Vorjahres 31.12.2022 EUR |
|---|----------------------------------|--|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| | (kumuliert) 01.01.2023 EUR | Veränderung i.Z.m. Abgängen EUR | im Geschäftsjahr EUR | (kumuliert) 31.12.2023 EUR | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 2.200,99 | 2.200,99 | 1.160,30 | 1.160,30 | 3.016,77 | 0,51 |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| 1. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 50.124.742,96 | 0,00 | 2.141.115,99 | 52.265.858,95 | 64.095.011,15 | 64.693.046,29 |
| 2. Grd. und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.100.082,33 | 0,00 | 49.217,22 | 2.149.299,55 | 1.159.099,54 | 1.208.316,76 |
| 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 | 259.744,50 | 22.149,69 | 33.767,61 | 271.362,42 | 81.444,06 | 92.239,79 |
| 6. Anlagen im Bau | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 37.203,06 | 0,00 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 0,00 | 10.700,00 | 10.700,00 | 42.622,25 | 97.617,75 |
| Sachanlagen gesamt | 52.484.569,79 | 22.149,69 | 2.234.800,82 | 54.697.220,92 | 65.422.508,51 | 66.098.349,04 |
| Anlagevermögen gesamt | 52.486.770,78 | 24.350,68 | 2.235.961,12 | 54.698.381,22 | 65.425.525,28 | 66.098.349,55 |

Beim Zugang der immaterielle Vermögensgegenständen handelt es sich um das Excel-Tool „VNW-VoFi 4.0“ vom VdW südwest, welches im Jahr 2023 erworben wurde.

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 24.546,43 EUR, Abgänge von 23.724,24 EUR für nicht mehr im Gebrauch befindliche und geringwertige Wirtschaftsgüter gegenüber.

Die Anlagen im Bau enthalten die Kosten für die Maßnahme in der Bettinastraße 18. Hier wurden die Planungskosten aus 2022 von Bauvorbereitungskosten auf Anlagen im Bau umgebucht.

Aus den Bauvorbereitungskosten aus dem Jahr 2022 wurden die Planungskosten für die energetische Modernisierung des Hauses Löwenstraße 22 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht.

Die Bauvorbereitungskosten enthalten die Planungskosten für die anstehenden energetischen Modernisierungen Brahmsstraße 13 und Weikertsblochstraße 75, welche im Jahre 2024 durchgeführt werden.

Die Planungskosten für das städtebauliche Konzept im Stadtteil Tempelsee wurden abgeschrieben, da die Genossenschaft sich nunmehr auf die energetische Sanierung der einzelnen Häuser fokussiert und das städtebauliche Konzept nicht mehr weiterverfolgt wird.

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten mit 4.469.497,17 EUR (Vorjahr: 4.119.805,29 EUR) und unter den anderen Vorräten das Reparaturmaterial des Regiebetriebes ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit 853.381,11 EUR (Vorjahr: 367.326,98 EUR) stellen sich wie folgt dar:

| | Bilanzausweis | | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr |
|-------------------------------|---------------|-------------|--|
| | 2023 EUR | 2022 EUR | 2023 EUR |
| Forderungen aus Vermietung | 89.520,18 | 76.912,15 | 41.916,81 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 763.860,93 | 290.414,83 | -,-- |

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen ist u.a. eine Forderung für zwei Tilgungszuschüsse für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 557.203,45 EUR erfasst.

Die flüssigen Mittel beinhalten das Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparverträge.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der andere Rechnungsabgrenzungsposten enthält den Portobestand der Frankiermaschine.

Aktive latente Steuern

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen, insbesondere 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: Löwenstraße 22 nach der Sanierung

Rücklagenspiegel

| | Gesetzliche Rücklage EUR | Bauerneue- rungsrücklage EUR | Andere Ergeb- nisrücklagen EUR |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Stand 01.01.2023 | 3.223.450,00 | 16.373.846,66 | 6.646.500,00 |
| Einstellung laut Satzung bzw. Beschluss der Verwaltungsorgane | 163.000,00 | 1.283.518,78 | -,-- |
| Vorjahr: | 150.000,00 | 1.160.970,76 | -,-- |
| Stand 31.12.2023 | 3.386.450,00 | 17.657.365,44 | 6.646.500,00 |

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| Rückstellungen für | 2023 EUR | 2022 EUR |
|--|---------------------|-------------------|
| unterlassene Instandhaltung im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt | 803.796,80 | 234.300,00 |
| hydraulischer Abgleich, CO ₂ -Abgabe, ausstehende Rechnungen | 19.291,88 | 0,00 |
| Kosten der Hausbewirtschaftung (Betriebskosten) | 188.000,00 | 152.000,00 |
| Revision Wohngebäudeversicherung | 0,00 | 16.026,06 |
| Personalaufwendungen | 110.660,70 | 56.079,08 |
| interne Jahresabschlusskosten | 38.500,00 | 36.500,00 |
| Prüfungskosten | 46.008,00 | 31.000,00 |
| Steuerberatungskosten | 15.000,00 | 17.500,00 |
| | 1.221.257,38 | 543.405,14 |

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

Revision seitens der Versicherung angemeldet. Der Anstieg bei den Rückstellungen für Personalaufwendungen ist auf die im Jahr 2023 beschlossene und im Jahr 2024 auszuzahlende Inflationsausgleichsprämie zurückzuführen.

Für den gesetzlich vorgeschriebenen hydraulischen Abgleich sowie für die CO₂-Abgabe der dezentral beheizten Gebäude wurde erstmalig eine Rückstellung gebildet.

Verbindlichkeiten

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

| | insgesamt EUR | davon Restlaufzeit | | | davon gesichert EUR | Art der Sicherheit |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|
| | | bis zu 1 Jahr EUR | 1-5 Jahre EUR | über 5 Jahre EUR | | |
| ggü. Kreditinstituten | 34.230.910,21 | 2.257.349,96 | 8.930.675,43 | 23.042.884,82 | 34.230.910,21 | Grund- pfandrecht |
| Vorjahr: | 34.519.442,71 | 2.214.458,82 | 8.558.837,42 | 23.746.146,47 | 34.519.442,71 | |
| ggü. anderen Kreditgebern | 3.562.209,35 | 94.764,77 | 247.547,02 | 3.219.897,56 | 3.562.209,35 | Grund- pfandrecht |
| Vorjahr: | 3.660.181,79 | 115.624,84 | 266.732,56 | 3.277.824,39 | 3.660.181,79 | |
| erhaltene Anzahlungen | 4.651.603,58 | 4.651.603,58 | | | | |
| Vorjahr: | 4.524.119,49 | 4.524.119,49 | | | | |
| aus Vermietung | 7.880,27 | 7.880,27 | | | | |
| Vorjahr: | 13.111,27 | 13.111,27 | | | | |
| aus Lieferungen und Leistungen | 1.285.122,53 | 1.262.143,95 | 22.978,58 | | | |
| Vorjahr: | 724.648,88 | 701.670,30 | 22.978,58 | | | |
| Sonstige | 40.545,97 | 40.545,97 | | | | |
| Vorjahr: | 39.912,61 | 39.912,61 | | | | |
| insgesamt | 43.778.271,91 | 8.314.288,50 | 9.201.201,03 | 26.262.782,38 | 37.793.119,56 | |
| Vorjahr: | 43.481.416,75 | 7.608.897,33 | 8.848.548,56 | 27.023.970,86 | 38.179.624,50 | |

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung reduzieren sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 386 TEUR. Diese Veränderung ergibt sich aus der planmäßigen Tilgung von 2.285 TEUR sowie der Darlehensneuaufnahme in Höhe von 1.900 TEUR.

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausempfangene Mieten, Gebühren und Umlagen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung nach Abzug der Erlösschmälerungen | 2023 EUR | 2022 EUR |
|---|----------------------|----------------------|
| Sollmieten (ohne Untermietzuschlag) | 10.618.696,79 | 10.198.486,83 |
| Gebühren und Umlagen | 4.122.214,04 | 4.217.372,60 |
| Zuschläge für Untervermietung | 21.156,81 | 19.934,90 |
| | 14.762.067,64 | 14.435.794,33 |

| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2023 EUR | 2022 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Erbbauzinsen | 6.322,47 | 6.120,00 |
| ordentliche Erträge aus Provisionen und Gestattungsgebühren | 19.664,38 | 19.014,14 |
| | 25.986,85 | 25.134,14 |

| Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 2023 EUR | 2022 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen | 4.510.176,01 | 4.162.469,82 |
| Bestandsminderungen bei unfertigen Leistungen | -4.160.484,13 | -4.219.935,23 |
| Erhöhung (+) bzw. Verminderung (-) | 349.691,88 | -57.465,41 |

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

| | 2023 EUR | 2022 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Sonstige betriebliche Erträge | | |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 28.496,17 | 66.414,79 |
| ordentliche Erträge aus Versicherungsentschädigungen | 149.172,06 | 107.624,49 |
| Erträge aus Eintrittsgeldern sowie verrechneten Miet- und Geschäftsguthaben | 7.778,15 | 10.490,17 |
| Erträge aus sonstigen Verkäufen | 8.038,05 | 4.162,36 |
| Erträge aus Erstattung nach dem AAG für Arbeitgeberaufwendungen | 14.392,46 | 15.511,68 |
| Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 136,51 | 250,00 |
| Erträge aus dem Sachbezug PKW-Nutzung | 36.587,60 | 43.335,81 |
| sonstige Erträge | 65.661,59 | 33.961,92 |
| | 310.262,59 | 281.751,22 |

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

Die sonstigen Erträge enthalten Zuschüsse der BAFA in Höhe von 45.419,00 EUR.

| | 2023 EUR | 2022 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | | |
| Betriebskosten | 3.900.403,67 | 3.615.170,82 |
| Instandhaltungskosten | 4.068.813,73 | 3.856.746,26 |
| Erbbauzinsen | 163.305,93 | 166.621,38 |
| | 8.132.523,33 | 7.638.538,46 |

| | 2023 EUR | 2022 EUR |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Personalaufwand | 1.774.745,05 | 1.589.497,25 |

Im Personalaufwand 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 | 2023 EUR | 2022 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Wohn- und Geschäftsbauten | 2.190.333,21 | 2.145.689,47 |
| Bauvorbereitungskosten | 10.700,00 | -,- |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung inkl. Sammelposten und immat. Vermögensgegenstände | 34.927,91 | 42.611,59 |
| | 2.235.961,12 | 2.188.301,06 |

| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2023 EUR | 2022 EUR |
|--|---------------------|---------------------|
| sächliche Verwaltungsaufwendungen | 473.982,50 | 442.965,97 |
| Abschreibungen auf Forderungen | 38.663,28 | 100.491,28 |
| Spenden | 7.145,27 | 8.997,21 |
| Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0,51 | 5,61 |
| Aufwendungen aus Contractingverträgen | 200.247,20 | 188.939,91 |
| Aufwendungen für frühere Jahre | 955,12 | 19.151,65 |
| Tilgungen für nicht passivierte Aufwendungsdarlehen | 22.105,32 | 21.175,39 |
| sonstige außerordentliche Aufwendungen | 13.885,03 | 33.177,77 |
| | 756.984,23 | 814.904,79 |

Die Genossenschaft hat Zinsen und ähnliche Erträge von 30.469,17 EUR erzielt. (Vorjahr: 15.470,47 EUR).

| Zinsen und ähnlichen Aufwendungen | 2023 EUR | 2022 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte | 442.282,60 | 473.775,82 |
| sonstiger Zinsaufwand | 14.940,60 | 0,00 |
| | 457.223,20 | 473.775,82 |

| | 2023 EUR | 2022 EUR |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| sonstigen Steuern | | |
| Grundsteuern | 552.245,37 | 552.512,89 |
| Kraftfahrzeugsteuern | 1.553,00 | 1.468,65 |
| | 553.798,37 | 553.981,54 |

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus:

| | 2023 EUR | 2022 EUR |
|---|---------------------|---------------------|
| Leasingverträgen | 19.893,89 | 14.321,99 |
| Wärmeversorgungsverträgen (Energie-Contracting) | 200.247,20 | 188.939,91 |
| EDV-Dienstleistungsvertrag mit der Aareon AG (WODIS als Service SaaS) | 84.341,92 | 73.742,69 |
| Erbbauszinsen | 163.305,93 | 166.621,38 |
| | 467.788,94 | 443.625,97 |

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 31.12.2023 EUR | Tilgungssatz | Tilgungsbeginn |
|--|--|---|---------------------|-----------------------|
| Ottersfuhrstraße 19-23, Markwaldstraße 18 | 333.183,66 | 83.363,71 | 1% | 1996 |
| Konrad-Adenauer-Str. 80/82 | 590.542,12 | 106.446,92 | 1% | 2013 |
| | 923.725,78 | 189.810,63 | | |

- > aus laufenden Bauvorhaben ergeben sich noch künftige Baukosten in Höhe von 703.000 EUR
- > aus Bauleistungen gegenüber Handwerkern (aus bereits vergebenen Aufträgen für das Jahr 2024) in Höhe von ca. 529.500 EUR

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

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

Die Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr eine Auszubildende.

Mitgliederbewegung 2023

| | | | | |
|---|-------|----------------|--------|----------|
| Mitgliederstand am 01.01.2023 | 2.682 | Mitglieder mit | 11.139 | Anteilen |
| Zugang an Mitgliedern in 2023 | 140 | Mitglieder mit | 140 | Anteilen |
| Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile | | | 441 | Anteile |
| Abgänge durch Übertragung, Aufkündigung, Tod und Ausschluss | 149 | Mitglieder mit | 567 | Anteilen |
| Stand am 31.12.2023 | 2.673 | Mitglieder mit | 11.153 | Anteilen |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Jahres um 29.412,01 EUR erhöht.

Am 31.12.2023 betragen die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile 48,80 EUR.

Die Haftsumme sank im Geschäftsjahr um 3.690,00 EUR und beträgt am 31.12.2023 1.095.930,00 EUR.

Das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2023 beträgt 4.520.737,01 EUR.

Nachtragsbericht

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

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung empfohlen. Es wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 180.829,05 EUR an die Mitglieder auszuschütten.

Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.627.347,83 EUR einen Betrag in Höhe von 163.000 EUR der gesetzlichen Rücklage sowie 1.283.518,78 EUR in die Bauerneuerungsrücklage im Rahmen einer Vorwegzuweisung einzustellen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e. V. (VdW südwest)
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.



Bild oben: Bettinastraße 18 nach der Sanierung

Die Organe der Genossenschaft

Vorstand

| | |
|--|---|
| Tanja Kötzel | Immobilienfachwirtin |
| Ingo Kison (ab 01.06.2023) | Immobilienfachwirt |
| Bernd Bärfacker (bis 31.05.2023) | Diplom-Ingenieur (FH), Architekt |

Aufsichtsrat

| | |
|---|---------------------------------|
| Dominic Biste Vorsitzender | Sparkassendirektor |
| Anna Heep stellv. Vorsitzende | Architektin |
| Jürgen Amberger | Magistratsdirektor a. D. |
| Janet Schroeder (ab 28.06.2023) | Immobilienkauffrau |
| Werner Schwind (bis 29.02.2024) | Sparkassendirektor a. D. |
| Stephanie Wellnitz | Architektin |
| Ingo Wernig | Senior Manager |
| Carlo Wölfel (bis 28.06.2023) | Magistratsoberrat a. D. |

Offenbach am Main, den 31.05.2024

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 9 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 2022 wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in der Zeit vom 26.06.2023 bis 07.07.2023 durchgeführt.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 und der Lagebericht 2023 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 2023 und den Lagebericht 2023 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 2024
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates


Dominic Biste



Artmaest
GRAFFITIAUFTRAG.ORG



**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