

# Offenbacher Baugenossenschaft



Jahresabschluss  
2018

## Bilanz

	Bilanz zum 31.12.2018		
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktiva	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.719,25	719,78
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	23.192.426,42		22.983.821,32
2. Technische Anlagen und Maschinen	115.769,04		128.153,72
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.834,54	23.377.030,00	75.646,27
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>23.378.749,25</b>	<b>23.188.341,09</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.298.756,25		1.322.358,29
2. Andere Vorräte	53.413,75	1.352.170,00	60.358,12
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	26.044,28		28.988,18
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.071,00		4.251,28
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.378,70	30.493,98	6.033,55
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kasse, Guthaben bei Banken	703.826,69	703.826,69	301.608,58
<b>Summe AKTIVA</b>		<b>25.465.239,92</b>	<b>24.911.939,09</b>

	Bilanz zum 31.12.2018		
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Passiva	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder		55.800,00	61.164,08
der verbleibenden Mitglieder		1.117.036,28	1.118.237,63
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	1.200,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
<b>1. Gesetzliche Rücklage</b>	1.725.916,16		1.722.381,95
davon Einstellungen	(3.534,21)		(14.377,00)
<b>2. Bauerneuerungsrücklage</b>	4.285.105,80		4.285.105,80
<b>3. Andere Gewinnrücklagen</b>	6.246.813,33		6.259.698,95
davon Entnahmen/Einstellungen	<u>(-12.885,62)</u>	<u>12.257.835,29</u>	<u>(84.645,68)</u>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuß	35.342,09		143.763,67
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	12.885,62		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>3.534,21</u>	<u>44.693,50</u>	<u>99.022,68</u>
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>13.475.365,07</b>	<b>13.492.529,40</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		222.873,32	217.131,16
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.498.510,60		7.087.564,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.138.945,96		2.150.562,01
3. Erhaltene Anzahlungen	1.613.219,06		1.628.590,41
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.676,44		16.588,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.897,88		253.060,01
6. Sonstige Verbindlichkeiten	41.152,52		28.541,49
davon aus Steuern	(7.505,58)	11.737.402,46	(2.076,68)
<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>29.599,07</b>	<b>37.371,93</b>
<b>Summe PASSIVA</b>		<b>25.465.239,92</b>	<b>24.911.939,09</b>

Gewinn- und Verlustrechnung			
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018			
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.361.842,24	4.317.352,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		900,00	3.572,50
2. Bestandsveränderungen		-23.602,04	26.590,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		120.631,00	77.146,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		72.114,45	59.066,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung		2.787.574,42	2.636.047,22
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.744.311,23</b>	<b>1.847.680,47</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	473.402,80		509.278,68
b) Soziale Abgaben	95.083,95	568.486,75	104.459,83
7. Abschreibungen			
a) auf das Anlagevermögen		573.811,94	589.896,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		352.346,31	290.480,21
9. Sonstige Zinserträge		3,47	18,95
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		77.043,72	65.342,69
11. Steuern und Ertrag		6,65	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>172.619,33</b>	<b>288.241,04</b>
12. Sonstige Steuern		137.277,24	144.477,37
<b>Jahresüberschuß</b>		<b>35.342,09</b>	<b>143.763,67</b>
Entnahme aus Rücklagen		12.885,62	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		3.534,21	99.022,68
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>44.693,50</b>	<b>44.740,99</b>

## **Anhang 2018**

### **Allgemeine Angaben**

Offenbacher Baugenossenschaft e.G.  
Kopernikusstraße 2  
63071 Offenbach  
Genossenschaftsregister Offenbach am Main Nr. 5 GNR 209

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## **Erläuterungen zu den Bewertungsmethoden**

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bewertungsmethoden angewandt:

### **Bewertungsmethoden**

- **Anlagevermögen**

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese beinhalten Fremdkosten und aktivierte Eigenleistungen. Die planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände mit einer Laufzeit von drei Jahren,
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Wohnbauten mit umfangreichen Sanierungen wurde die Nutzungsdauer um 20 bzw. 25 Jahre verlängert.
- Technische Anlagen und Maschinen unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 5 % und 10 %,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 5,0 % bis 33,3 %,
- geringwertige Wirtschaftsgüter im Bereich der Betriebsausstattung werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben.

- **Umlaufvermögen**

Die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungskosten bewertet. Diese beinhalten auch aktivierte eigene Leistungen (Hauswartlöhne). Erforderliche Abschreibungen wurden vorgenommen.

Die anderen Vorräte wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu Nominalwerten bewertet. Erforderliche Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen wurden vorgenommen.

- **Rückstellungen**

Die Rückstellungen wurden zu dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

- **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

- **Aktiva**

- Anlagevermögen**

- **Immaterielle Vermögensgegenstände** - es handelt sich hierbei um EDV-Programme.
    - **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** – hierbei handelt es sich um die Mietobjekte.
    - **Technische Anlagen und Maschinen** –umfassen Wäschetrockner, Heiz- und Warmwassergeräte.
    - **Betriebs- und Geschäftsausstattung** – ausgewiesen werden Geräte für Reinigung und Gartenpflege, Büroausstattung und Fahrzeuge.

- **Umlaufvermögen**

- Unter **Unfertige Leistungen** werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.
      - Die Materialbestände des Regiebetriebes und Heizöl sind unter **Andere Vorräte** erfasst.
      - Unter **Forderungen aus Vermietung** werden Forderungen aus laufenden sowie aus früheren Nutzungsverhältnissen ausgewiesen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren in Höhe von **0,00 €** (Vorjahr **0,00 €**) vorhanden.
      - Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Gestattungsgebühren.
      - Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** wurden u. a. Forderungen aus Lohn- und Gehaltsabrechnungen, an Mitglieder und aus Erstattungsansprüchen ausgewiesen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren in Höhe von **0,00 €** (Vorjahr **0,00 €**) vorhanden.
      - **Flüssige Mittel** - diese Position beinhaltet Guthaben auf zwei Girokonten und einem Tagesgeldkonto, sowie den Bestand von einer Handkasse zum Jahresende.



- **Passiva**

**Rückstellungen**

Es handelt sich hierbei insbesondere um Rückstellungen für die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben im Bereich energetische Sanierung, Prüfung und Erstellung des Jahresabschlusses, Kosten der Mitgliederversammlung sowie für nicht genommenen Urlaub.

## Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert wurden, ergaben sich aus dem folgenden **Verbindlichkeitspiegel**:

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicher- ung
			Restlaufzeit		gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre	€	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.498.510,60	265.008,42	1.250.031,51	5.983.470,67	7.498.510,60	GPR
(Vorjahreszahlen)	(7.087.564,58)	(636.277,66)	(779.190,88)	(5.672.096,04)	(7.087.564,58)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.138.945,96	53.941,30	130.543,08	1.954.461,58	2.138.945,96	GPR
(Vorjahreszahlen)	(2.150.562,01)	(32.921,58)	(130.543,08)	(1.987.097,35)	(2.150.562,01)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.613.219,06	1.613.219,06				
(Vorjahreszahlen)	(1.628.590,41)	(1.628.590,41)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.676,44	66.676,44				
(Vorjahreszahlen)	(16.588,10)	(16.588,10)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.897,88	293.651,55	55.496,33	29.750,00		
(Vorjahreszahlen)	(253.060,01)	(173.119,14)	(79.940,87)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	41.152,52	38.838,40	2.314,12			
(Vorjahreszahlen *)	(28.541,49)	(26.070,10)	(2.471,39)			
<b>Summe</b>	<b>11.737.402,46</b>	<b>2.331.335,17</b>	<b>1.438.385,04</b>	<b>7.967.682,25</b>	<b>9.637.456,56</b>	GPR
(Vorjahreszahlen*)	(11.164.906,60)	(2.513.566,99)	(992.146,22)	(7.659.193,39)	(9.238.126,59)	GPR
GPR=Grundpfandrecht						

- Unter der Position **Erhaltene Anzahlungen** wurden Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkostenabrechnung erfasst.
- In den **Verbindlichkeiten aus Vermietung** wurden Überzahlungen ausgewiesen.
- **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** - in dieser Position wurden Garantiefinhalte aus der Bau- und Instandhaltungstätigkeit mit einer Restlaufzeit von 1-5 bzw. über 5 Jahren und außerdem Betriebs-, Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten erfasst, die das Jahr 2018 betreffen, jedoch erst 2019 gezahlt wurden.
- **Sonstige Verbindlichkeiten** - diese enthielten überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen und verbleibenden Mitgliedern sowie USt IV 2018 und L/KiSt 12/18 die in 2019 gezahlt wurde.
- **Rechnungsabgrenzungsposten** - hier wurden im Voraus gezahlte Mieten ausgewiesen.

## Gewinn- und Verlustrechnung

- In den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** sind im Wesentlichen Erträge aus Sollmieten und Erträge aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung des Vorjahres enthalten.
- Bei den **Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen** handelt es sich um Pachterträge
- Die **anderen aktivierten Eigenleistungen** beinhalten Personalaufwendungen für die Sanierungsobjekte Schumannstr. und Kopernikusstraße.
- Die **Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen** setzte sich zusammen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.
- Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalteten unter anderem Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus Eintrittsgeldern.
- Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** handelte es sich um Aufwendungen für Hausbewirtschaftung wie Betriebs- und Heizkosten, Aufwendungen für Instandhaltung sowie Erbbauzinsen.
- Der **Personalaufwand** setzte sich zusammen aus Löhnen und Gehältern und sozialen Abgaben. Hierin enthalten waren ebenfalls die Vergütungen für geringfügig Beschäftigte.
- Die **Abschreibungen** beinhalteten die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, auf Grundstücke mit Wohnbauten - Gebäudekosten -, auf technische Anlagen und Maschinen sowie die Abschreibungen auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung.
- **Sonstige betriebliche Aufwendungen** - hierin enthalten waren unter anderem sächlichen Verwaltungskosten und Wertberichtigungen auf Mietforderungen.
- Die **sonstigen Zinserträge** beinhalteten Zinserträge aus der Tagesgeldanlage.
- Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betrafen im wesentlichen Zinsen der Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.
- Die **sonstigen Steuern** beinhalten im Wesentlichen Grundsteuern.

- **Sonstige Angaben**

**Angaben zu den Gremien der Genossenschaft**

**Mitglieder der Genossenschaft**

Mitgliederbewegung	Anzahl
Stand am 01.01.	899
Tod frühere Jahre	1
Zugang	44
Abgang	58
Stand am 31.12.	<b>884</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder belaufen sich auf 1.117.036,28 € (Vorjahr 1.118.237,63 €) und haben sich um 1.201,35 € (Vorjahr 2.113,63 €) vermindert.

**Aufsichtsratsmitglieder:**

Hubert Graf (Vorsitzender), Offenbach,	bis zur Entlastung für 2019
Michael Beseler, Offenbach,	bis zur Entlastung für 2019
Dr. Wolfgang Altenburg, Dietzenbach,	bis zur Entlastung für 2018
Walter Fontaine, Dietzenbach	bis zur Entlastung für 2019
Werner Jeidler (Schriftführer), Offenbach,	bis zur Entlastung für 2020
Marion Möstl, Offenbach	bis zur Entlastung für 2020
Denny Busse, Offenbach	bis zur Entlastung für 2020
Dr. Christoph Schaaf, Offenbach	bis 03.12.2018
Sandra Homberg, Dietzenbach	bis zur Entlastung für 2018
Oliver Engelhorn, Offenbach	bis zur Entlastung für 2019

**Vorstandsmitglieder:**

Sabine Maria Falk, Bodenheim	bis	31.12.2021
Holger Müller, Dresden	bis	31.12.2022

Eine Forderung an den Vorstand bestand in Höhe von 2.000,00 €; an Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden am 31.12.2018 keine Forderungen.

Im Jahr 2018 waren bei der Offenbacher Baugenossenschaft durchschnittlich 25 Mitarbeiter beschäftigt.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt zum 31.12.2018 rd. 1.531,1 T€.

### **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Anhangs nicht ergeben.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

### **Feststellung des Jahresabschlusses**

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 35.342,09 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung 3.534,21 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt und 12.885,62 € aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 44.693,50 € an die Mitglieder auszuschütten.

Offenbach am Main, den 27.05.2019

Offenbacher Baugenossenschaft  
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen  
für Offenbach Stadt und Land eG

Der Vorstand

Sabine Maria Falk

Holger Müller