

Offenbacher Baugenossenschaft



Jahresabschluss
2019

Bilanz

Aktiva	Bilanz zum 31.12.2019		
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		995,30	1.719,25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	24.414.487,56		23.192.426,42
2. Technische Anlagen und Maschinen	105.139,29		115.769,04
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.908,78	24.570.535,63	68.834,54
Summe Anlagevermögen		24.571.530,93	23.378.749,25
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.354.182,34		1.298.756,25
2. Andere Vorräte	54.247,49	1.408.429,83	53.413,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	29.833,29		26.044,28
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.306,09		1.071,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.180,00	41.319,38	3.378,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kasse, Guthaben bei Banken	1.805.614,36	1.805.614,36	703.826,69
Summe AKTIVA		27.826.894,50	25.465.239,92

Passiva	Bilanz zum 31.12.2019		
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder		58.500,00	55.800,00
der verbleibenden Mitglieder		1.124.026,65	1.117.036,28
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.741.475,16		1.725.916,16
davon Einstellungen	(15.559,00)		(3.534,21)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.285.105,80		4.285.105,80
3. Andere Gewinnrücklagen	6.386.844,28	12.413.425,24	6.246.813,33
(davon Entnahmen/Einstellungen)	(140.030,95)		(-12.885,62)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	155.589,95		35.342,09
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		12.885,62
Einstellung in Ergebnisrücklagen	155.589,95	0,00	3.534,21
Summe Eigenkapital		13.595.951,89	13.475.365,07
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		401.524,69	222.873,32
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.497.623,03		7.498.510,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.106.596,00		2.138.945,96
3. Erhaltene Anzahlungen	1.600.868,15		1.613.219,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.058,75		66.676,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530.387,33		378.897,88
6. Sonstige Verbindlichkeiten	42.106,34	13.796.639,60	41.152,52
davon aus Steuern	(7.666,41)		(7.505,58)
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Summe Rechnungsabgrenzungsposten		32.778,32	29.599,07
Summe PASSIVA		27.826.894,50	25.465.239,92

Gewinn- und Verlustrechnung			
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019			
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.398.355,99	4.361.842,24
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.990,31	900,00
2. Bestandsveränderungen		55.426,09	-23.602,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		97.388,20	120.631,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		33.093,35	72.114,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung		2.751.421,78	2.787.574,42
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	446.915,76		468.729,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	103.651,69	550.567,45	99.757,01
7. Abschreibungen			
a) auf das Anlagevermögen		570.670,36	573.811,94
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		253.883,38	352.346,31
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30,02	3,47
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		118.060,11	77.043,72
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	6,65
Ergebnis nach Steuern		345.680,88	172.619,33
12. Sonstige Steuern		190.090,93	137.277,24
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		155.589,95	35.342,09
Entnahme aus Rücklagen		0,00	12.885,62
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		155.589,95	3.534,21
Bilanzgewinn		0,00	44.693,50

Anhang 2019

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 Restnutzungsdaueremethode 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 und Versicherungserstattungen von Regiekosten.
 - Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** wurden u. a. Forderungen aus Vorschüssen 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, Kosten für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung 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			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahreszahlen)	9.497.623,03 (7.498.510,60)	308.368,62 (265.008,42)	1.157.088,90 (1.250.031,51)	8.032.165,51 (5.983.470,67)	9.497.623,03 (7.498.510,60)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahreszahlen)	2.106.596,00 (2.138.945,96)	54.227,11 (53.941,30)	130.543,08 (130.543,08)	1.921.825,81 (1.954.461,58)	2.106.596,00 (2.138.945,96)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahreszahlen)	1.600.868,15 (1.613.219,06)	1.600.868,15 (1.613.219,06)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahreszahlen)	19.058,75 (66.676,44)	19.058,75 (66.676,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahreszahlen)	530.387,33 (378.897,88)	477.878,10 (293.651,55)	14.220,46 (55.496,33)	38.288,77 (29.750,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahreszahlen)	42.106,34 (41.152,52)	39.960,49 (38.838,40)	2.145,85 (2.314,12)			
Summe (Vorjahreszahlen)	13.796.639,60 (11.737.402,46)	2.500.361,22 (2.331.335,17)	1.303.998,29 (1.438.385,04)	9.992.280,09 (7.967.682,25)	11.604.219,03 (9.637.456,56)	GPR 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 2019 betreffen, jedoch erst 2020 gezahlt wurden.
- **Sonstige Verbindlichkeiten** - diese enthielten überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen und verbleibenden Mitgliedern sowie USt IV 2019 und L/KiSt 12/19 die in 2020 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 Pächterträge
- Die **anderen aktivierten Eigenleistungen** beinhalten Personalaufwendungen für das Sanierungsobjekt Schumannstraße.
- 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 der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Erträge aus Kostenerstattungen, 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 überwiegend Zinserträge aus Mitarbeiterdarlehen.
- 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

	Anzahl
Mitgliederbewegung	
Stand am 01.01.	884
Tod frühere Jahre	1
Zugang	38
Abgang	47
	<hr/>
Stand am 31.12.	874

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder belaufen sich auf 1.124.026,65 € (Vorjahr 1.117.036,28 €) und haben sich um 6.990,37 € (Vorjahr 1.201,35 €) erhöht.

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 2021
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
Sandra Homberg, Dietzenbach	bis zur Entlastung für 2021
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 31.12.2019 keine Forderungen.

Im Jahr 2019 waren bei der Offenbacher Baugenossenschaft durchschnittlich 21 Mitarbeiter beschäftigt.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt zum 31.12.2019 rd. 700,0 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 155.589,95 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung 15.559,00 € in die gesetzliche Rücklage und 140.030,95 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Aufgrund der Prognosen für 2020 wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen von einer Ausschüttung abzusehen,

Offenbach am Main, den 11.05.2020

Offenbacher Baugenossenschaft
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
für Offenbach Stadt und Land eG

Der Vorstand


Sabine Maria Falk


Holger Müller