

**Offenbacher
Baugenossenschaft**



**Jahresabschluss
2022**

Aktiva	Bilanz zum 31.12.2022		
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen	€	€	€
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	23.067.589,02		23.477.252,48
2. Technische Anlagen und Maschinen	73.731,40		83.821,62
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.085,25	23.185.405,67	25.976,09
Summe Anlagevermögen		23.185.405,67	23.587.050,19
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.443.274,39		1.487.420,91
2. Andere Vorräte	24.977,12	1.468.251,51	22.943,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	19.736,54		15.252,76
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.773,61		2.615,30
3. Sonstige Vermögensgegenstände	33.620,29	55.130,44	7.100,00
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kasse, Guthaben bei Banken	1.975.199,11	1.975.199,11	1.725.432,31
Summe AKTIVA		26.683.986,73	26.847.815,18

Passiva	Bilanz zum 31.12.2022		
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital	€	€	€
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder	59.100,00		47.100,00
der verbleibenden Mitglieder	1.129.573,21	1.188.673,21	1.133.386,69
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.791.279,38		1.787.940,47
(davon Einstellung)	(3.338,91)		(31.817,86)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.285.105,80		4.285.105,80
3. Andere Gewinnrücklagen	6.744.014,06	12.820.399,24	6.713.963,87
(davon Einstellung)	(30.050,19)		(241.160,43)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuß	33.389,10		318.178,63
Einstellung in Ergebnismrücklagen	33.389,10	0,00	272.978,29
Summe Eigenkapital		14.009.072,45	14.012.697,17
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		70.038,36	74.583,97
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.094.088,26		8.394.531,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.008.552,91		2.041.086,42
3. Erhaltene Anzahlungen	1.711.242,45		1.580.815,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.211,13		10.124,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.160,47		211.260,10
6. Sonstige Verbindlichkeiten	39.302,84	12.178.558,06	43.256,88
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		426.317,86	479.459,93
Summe PASSIVA		26.683.986,73	26.847.815,18

Gewinn- und Verlustrechnung			
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022			
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.915.437,72	4.789.995,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.773,61	2.615,30
2. Bestandsveränderungen		-44.146,52	112.061,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		34.700,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		61.327,75	48.281,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwand für Hausbewirtschaftung		3.162.892,79	2.911.859,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	414.379,27		438.976,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	78.346,87	492.726,14	63.955,50
7. Abschreibungen			
a) auf das Anlagevermögen		642.358,60	641.923,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		341.279,22	298.871,04
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3,48	31,08
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		101.221,34	94.816,55
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	2,51
Ergebnis nach Steuern		228.617,95	502.580,66
12. Sonstige Steuern		195.228,85	184.402,03
Jahresüberschuß		33.389,10	318.178,63
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		33.389,10	272.978,29
Bilanzgewinn		0,00	45.200,34

Anhang 2022

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:

- 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.
- Außenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren und Spielplätze mit 12 Jahren.
- 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**

- **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 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 **650,00 €**) vorhanden.
 - Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Gestattungsgebühren.
 - Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** wurden u. a. Forderungen aus Vorschüssen und aus Betriebskostenüberzahlungen 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 Prüfung des Jahresabschlusses, Kosten der Mitgliederversammlung, Kosten für die Erstellung der Steuerbilanz, für Rechtsanwaltskosten 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	8.094.088,26	248.948,69	977.375,93	6.867.763,64	8.094.088,26	GPR
(Vorjahreszahlen)	(8.394.531,27)	(286.112,59)	(1.104.827,13)	(7.003.591,55)	(8.394.531,27)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.008.552,91	61.147,12	130.134,04	1.817.271,75	2.008.552,91	GPR
(Vorjahreszahlen)	(2.041.086,42)	(61.147,12)	(130.134,04)	(1.849.805,26)	(2.041.086,42)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	1.711.242,45	1.711.242,45				
(Vorjahreszahlen)	(1.580.815,36)	(1.580.815,36)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.211,13	9.211,13				
(Vorjahreszahlen)	(10.124,08)	(10.124,08)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.160,47	316.160,47				
(Vorjahreszahlen)	(211.260,10)	(211.260,10)				
Sonstige Verbindlichkeiten	39.302,84	37.436,78	0,00	1.866,06		
(Vorjahreszahlen)	(43.256,88)	(41.360,82)	0,00	(1.886,06)		
Summe	12.178.558,06	2.384.146,64	1.107.509,97	8.686.901,45	10.102.641,17	GPR
(Vorjahreszahlen)	(12.281.074,11)	(2.190.820,07)	(1.234.961,17)	(8.855.292,87)	(10.435.617,69)	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 Betriebs-, Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten erfasst, die das Jahr 2022 betreffen, jedoch erst im Jahr 2023 gezahlt wurden.
- **Sonstige Verbindlichkeiten** - diese enthielten überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen und verbleibenden Mitgliedern sowie L/KiSt 12/22 die im Jahr 2023 gezahlt wurden.
- **Rechnungsabgrenzungsposten** - hier wurden im Voraus gezahlte Mieten und ein abzugrenzender Zuschuss für Belegungsrechte 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 Gestattungsgebühren.
- 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 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 Geldanlage.
- 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.	865
Tod frühere Jahre	4
Zugang	41
Abgang	48
Stand am 31.12.	<u>854</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder belaufen sich auf 1.129.573,21 € (Vorjahr 1.133.386,69 €) und haben sich um 3.813,48 € vermindert (im Vorjahr um 839,58 € vermindert).

Aufsichtsratsmitglieder:

Hubert Graf (Vorsitzender), Offenbach	bis zur Entlastung für 2022
Michael Beseler, Rodgau	bis zur Entlastung für 2022
Walter Fontaine, Dietzenbach	bis zur Entlastung für 2022
Oliver Engelhorn, Offenbach	bis zur Entlastung für 2022
Dr. Christoph Schaaf, Oberursel	bis zur Entlastung für 2022
Werner Jeidler (Schriftführer), Offenbach	bis zur Entlastung für 2023
Marion Möstl, Offenbach	bis zur Entlastung für 2023
Peter Amrein, Dietzenbach	bis zur Entlastung für 2024
Sandra Homberg, Dietzenbach	bis zur Entlastung für 2024

Vorstandsmitglieder:

Sabine Maria Falk, Bodenheim	bis 31.12.2025
Holger Müller, Dresden	bis 16.12.2026

Im Zuge der laufenden Abrechnung der Tankbelege für den Dienstwagen wurde eine Vorschusszahlung in Höhe von 2.000,00 € an den Vorstand ausgezahlt. Diese wurde als Forderung gebucht; an Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden am 31.12.2022 keine Forderungen.

Im Jahr 2022 waren bei der Offenbacher Baugenossenschaft durchschnittlich 15 Mitarbeiter beschäftigt.

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt zum 31.12.2022 0,00 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:

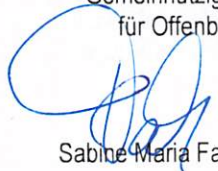
VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62,
60486 Frankfurt am Main

Feststellung des Jahresabschlusses

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 33.389,10 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung 3.338,91 € in die gesetzliche Rücklage und 30.050,19 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Offenbach am Main, den 31.05.2023

Offenbacher Baugenossenschaft
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
für Offenbach Stadt und Land eG
Der Vorstand



Sabine Maria Falk



Holger Müller