

Offenbacher Baugenossenschaft



Jahresabschluss
2024

Aktiva	Bilanz zum 31.12.2024		
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.623.799,47		23.848.069,83
2. Technische Anlagen und Maschinen	53.852,97		63.722,86
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.263,29		39.391,84
4. Bauvorbereitungskosten	797.690,95	25.504.606,68	11.789,85
Summe Anlagevermögen		25.504.606,68	23.962.974,38
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.041.909,81		1.761.747,31
2. Andere Vorräte	15.965,32	2.057.875,13	21.007,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.863,38		8.448,99
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.170,91		1.702,74
3. sonstige Vermögensgegenstände	431.833,68	456.867,97	143.931,89
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		942.585,51	2.076.213,94
Summe AKTIVA		28.961.935,29	27.976.026,87

Passiva	Bilanz zum 31.12.2024		
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedener Mitglieder	46.200,00		42.000,00
der verbleibenden Mitglieder	<u>1.148.100,00</u>	1.194.300,00	1.133.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.993.963,49		1.857.060,62
(davon Einstellung)	(136.902,87)		(65.781,24)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.285.105,80		4.285.105,80
3. andere Gewinnrücklagen	8.476.258,44		7.289.456,56
(davon Einstellung)	(1.186.801,88)	14.755.327,73	(545.442,50)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.369.028,75		657.812,35
Einstellung in Ergebnissrücklagen	1.323.704,75	<u>45.324,00</u>	611.223,74
Summe Eigenkapital		15.994.951,73	14.653.311,59
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		351.325,36	558.194,36
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.618.730,86		7.865.488,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.936.463,62		1.968.997,13
3. Erhaltene Anzahlungen	2.220.269,82		2.144.462,94
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.180,08		11.070,86
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	401.835,33		371.259,01
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>27.713,40</u>	12.297.193,11	32.817,98
(davon aus Steuern 4.426,17)			(4.298,11)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>318.465,09</u>	370.424,26
Summe PASSIVA		28.961.935,29	27.976.026,87

Gewinn- und Verlustrechnung			
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		5.542.836,50	4.987.433,19
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.170,91	1.702,74
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		280.162,50	318.472,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		135.163,62	109.893,72
4. Sonstige betriebliche Erträge		110.750,63	53.243,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.685.471,80	2.964.717,83
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	628.320,26		398.651,26
	<u>118.346,06</u>	746.666,32	225.795,91
(davon für Altersversorgung 1.533,84)			(124.672,92)
7. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		735.166,93	672.701,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		232.896,21	246.699,47
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	11,24
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		111.294,46	114.293,60
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>3,18</u>	<u>0,00</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.558.585,26	847.897,52
13. Sonstige Steuern		<u>189.556,51</u>	<u>190.085,17</u>
14. Jahresüberschuss		1.369.028,75	657.812,35
15. Einstellung in Gewinnrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		136.902,87	65.781,24
b) in andere Gewinnrücklagen		<u>1.186.801,88</u>	<u>545.442,50</u>
16. Bilanzgewinn		45.324,00	46.588,61

Anhang 2024

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) und unter Beachtung der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) aufgestellt.

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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Wohnbauten mit umfangreichen Sanierungen wurde die Nutzungsdauer in der Regel 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 100%,
- 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.
- **Bauvorbereitungskosten** beinhalten im Wesentlichen die Kosten für das Bauvorhaben in der Ahornstraße.

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 **0,00 €**) vorhanden.
- Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Gestattungsgebühren.
- Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** wurden u. a. Forderungen aus Vorschüssen, an Versicherung aus Altersteilzeitanträgen und aus Betriebskostenüberzahlungen ausgewiesen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren in Höhe von **291.237,00 €** (Vorjahr **123.906,00 €**) vorhanden.
- **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** - diese Position beinhaltet Guthaben auf zwei Girokonten und 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, Kosten aus Altersteilzeitverträgen 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	7.618.730,86	259.583,86	989.270,77	6.369.876,23	7.618.730,86	GPR
(Vorjahreszahlen)	(7.865.488,74)	(261.908,59)	(983.238,05)	(6.620.342,10)	(7.865.488,74)	(GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.936.463,62	54.124,85	130.134,04	1.752.204,73	1.936.463,62	GPR
(Vorjahreszahlen)	(1.968.997,13)	(54.124,85)	(130.134,04)	(1.784.738,24)	(1.968.997,13)	(GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.220.269,82	2.220.269,82				
(Vorjahreszahlen)	(2.144.462,94)	(2.144.462,94)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.180,08	92.180,08				
(Vorjahreszahlen)	(11.070,86)	(11.070,86)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	401.835,33	401.835,33				
(Vorjahreszahlen)	(371.259,01)	(371.259,01)				
Sonstige Verbindlichkeiten	27.713,40	25.939,94	0,00	1.773,46		
(Vorjahreszahlen)	(32.817,98)	(31.033,73)	(0,00)	(1.784,25)		
Summe	12.297.193,11	3.053.933,88	1.119.404,81	8.123.854,42	9.555.194,48	GPR
(Vorjahreszahlen)	(12.394.096,66)	(2.873.859,98)	(1.113.372,09)	(8.406.864,59)	(9.834.485,87)	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 anderen Lieferungen und Leistungen** - in dieser Position wurden Betriebs-, Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten erfasst, die das Jahr 2024 betreffen, jedoch erst im Jahr 2025 gezahlt wurden.
- **Sonstige Verbindlichkeiten** - diese enthielten überwiegend Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen und verbleibenden Mitgliedern sowie L/KiSt 12/24 die im Jahr 2025 gezahlt wurden.
- **Rechnungsabgrenzungsposten** - hier wurden im Voraus gezahlte Mieten und ein abzugrenzender Zuschuss für Belegungsrechte ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

- In den **Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit** 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 der Auflösung von Rückstellungen und der Auflösung von Wertberichtigungen und Erträge aus Eintrittsgeldern.
- Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** handelte es sich um Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit wie Betriebs- und Heizkosten, Aufwendungen für Instandhaltung, sowie Erbbauzinsen.
- Der **Personalaufwand** setzte sich zusammen aus Löhnen und Gehältern, sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung. Hierin enthalten waren ebenfalls die Vergütungen für geringfügig Beschäftigte.
Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Darstellung des Personalaufwands in der Gewinn- und Verlustrechnung angepasst. Die Zuführung der Rückstellung für Altersteilzeit der beiden Vorstände wurde unter Löhne und Gehälter ausgewiesen; im Vorjahr waren diese unter soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung. Die Vorjahreszahlen wurden nicht umgegliedert.
- 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 **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.	843
Zugang	40
Abgang	38
Stand am 31.12. (verbleibende Mitglieder)	<u>845</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder belaufen sich auf 1.148.100,00 € (Vorjahr 1.133.100,00 €) und haben sich um 15.000,00 € erhöht (im Vorjahr um 3.526,79 € erhöht).

Aufsichtsratsmitglieder:

Hubert Graf (Vorsitzender), Offenbach	bis zur Entlastung für 2025
Michael Beseler, Rodgau	bis zur Entlastung für 2025
Walter Fontaine, Dietzenbach	bis zur Entlastung für 2025
Oliver Engelhorn, Offenbach	bis zur Entlastung für 2025
Dr. Christoph Schaaf, Oberursel	bis zur Entlastung für 2025
Werner Jeidler (Schriftführer), Offenbach	bis zur Entlastung für 2026
Marion Möstl, Offenbach	bis zur Entlastung für 2026
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
Daniel Schmidts, Offenbach	bis 31.12.2029

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 31.12.2024 keine Forderungen.

Im Jahr 2024 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 31.12.2024 T€ 1.473,1.

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.
Lise-Meitner-Str.4,
60486 Frankfurt am Main

Feststellung des Jahresabschlusses

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelung beschlossen, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.369.028,75 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung 136.902,87 € in die gesetzliche Rücklage und 1.186.801,88 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 45.324,00 € wird zur Ausschüttung vorgeschlagen.

Offenbach am Main, den 02.06.2025

Sabine Maria Falk

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

Holger Müller

Daniel Schmidts