

OFFENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT EG



2023
GESCHÄFTSBERICHT 2023

Wir bedauern,
dass wir uns 2023 von 25 Mitgliedern
für immer verabschieden mussten.

† Viktor Fabricius † Käte Fischer † Pero Grbesic
† Rudi Herberger † Waldemar Heuberger
† Ingeborg Hoffmann † Hans-Peter Homm † Karl Hug
† Elsbeth Kiefer † Isolde Kohler † Horst Laufert
† Günter Musiol † Bernd Muth † Hans-Dieter Nimz
† Johann Orbulescu † Horst Rendler † Thea Rode
† Heinz Rosenfelder † Margarete Rüttermann
† Ingeborg Schuler † Sonja Sulyman † Edith Tschopp
† Monika Wasmer † Walter Wolber † Claudia Wolber-Lipps

Dankbar möchten wir uns
an unsere Verstorbenen erinnern.

Gemeinsam

haben wir mit unseren Jubilaren
einen langen Weg zurückgelegt,
bei dem sie uns mit ihrem Vertrauen und ihrer Treue
unterstützt haben.

Dafür möchten wir uns herzlich bedanken.

60 Jahre Jubiläum 1963 – 2023

- ✿ Manfred Bächle ✿ Eugen Benz
- ✿ Rudi Herberger († 06.01.2024)
- ✿ Christiane Krechting ✿ Willi Schmidt

50 Jahre Jubiläum 1973 – 2023

- ✿ Monika Balz ✿ Siegfried Dompke
- ✿ Erika Donner ✿ Karl-Heinz Jung
- ✿ Beate Meyer ✿ Werner Wenzel



Verabschiedung von Herrn Hubert Müller

Herzlichen Dank Herr Müller für Ihr Engagement als Aufsichtsratsmitglied
(linkes Bild - in der Mitte stehend und rechtes oberes Bild)

Herzlich Willkommen Frau Stephanie Chaloupka im Aufsichtsrat
(rechtes Bild unten - in der Mitte stehend)

Ein **Herzliches Willkommen** für unsere beiden neuen Teammitglieder
Herr Konrad Schlaugat (linkes Bild) und **Herr Avram Colojoara** (rechtes Bild)





Unsere Projekte im Jahr 2023:

Schaiblestraße 19: Umfangreiche Modernisierung und energetische Sanierung mit Dämmung und Erneuerung des Daches, Fassaden-Wärmedämm-Verbundsystem, Kellerdeckendämmung sowie neuen Fenstern . . . Auf dem Dach betreibt das E-Werk Mittelbaden nun eine Photovoltaikanlage, die direkt den „eigenen“ Mieterstrom liefert . . . Jede Wohnung hat einen großzügigen Balkon . . . Seit 2022 kommt Fernwärme ins Haus

Hermannstraße 5 - 11: Sanierung von Dach und Fassade mit neuer Balkonüberdachung . . . Die Eingangsbereiche und der Zugangsweg wurden befestigt und neu gestaltet





Fertigstellung des Rohbaus und Richtfest in der Rheinstraße:

Am 26.10.2023 feierten wir das Richtfest mit allen beteiligten Handwerkern und Anwohnern. Mit diesem Projekt ermöglichen wir unseren Mitgliedern, möglichst lange in einer Genossenschaftswohnung leben zu können, auch wenn das Treppensteigen beschwerlich oder nicht mehr möglich sein sollte.





Im Frühsommer 2024 werden wir die Wohnungen - vorerst an unsere Mieter und Mitglieder - ausschreiben. Ab Herbst planen wir den Einzug der ersten Bewohner. Insgesamt entstehen dort 26 barrierefreie Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 49 m² und 90 m². Davon werden 10 Wohnungen vom Land Baden-Württemberg und der Stadt Offenburg öffentlich gefördert. Für diese Wohnungen wird ein Wohnberechtigungsschein erforderlich sein.



Geschäftsbericht 2023



OFFENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT EG



*Wir verschönern gemeinsam
mit unseren Mieterinnen & Mietern unser Quartier*

Inhaltsverzeichnis

Grußworte des Geschäftsführers	04
Bericht des Aufsichtsrates	12
Bericht des Vorstandes	14
Jahresabschluss	
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Ausblick	34
Schlussbemerkungen	36

Grußworte des Geschäftsführers

Sehr geehrte Mitglieder unserer Offenburger Baugenossenschaft,

» auch das vergangene Jahr war weiterhin sowohl wirtschaftlich als auch politisch von dem anhaltenden Angriffskrieg des russischen Regimes auf das ukrainische Nachbarland und die dortige Bevölkerung geprägt. Eine friedliche Lösung, ein auf Basis von vernünftigen Verhandlungen ersehnter Friede, ist derzeit nicht absehbar. Allein verbleibt die Hoffnung, dass der Schulterchluss der demokratischen Nationen ein Einlenken der Kriegstreiber forciert und die Menschen in den betroffenen Kriegsregionen ein baldiges Kriegsende erwarten dürfen. «

Leider haben wir uns mittlerweile schon an die schrecklichen Bilder gewöhnt und uns mit den wirtschaftlichen Folgen, insbesondere im Energiesektor, arrangiert und abgefunden.

Die über Jahre aufgebauten Abhängigkeiten von russischen Öl- und Gaslieferungen waren in den wenigen Monaten seit Kriegsbeginn nicht abbaubar. Auch wenn die Regierung versuchte, die enormen Energiepreis-Steigerungen mit vielen Einzelmaßnahmen abzufedern. Doch diese (Preisbremse, Mehrwertsteuersenkung und Soforthilfen) sind inzwischen ausgelaufen, sodass wir nochmals mit gestiegenen Kosten für unsere Heizungen und Energieversorgung umgehen mussten.

Nicht nur massive Preissteigerungen und Abhängigkeiten, sondern auch die rasch voranschreitenden weltweiten Klima-Veränderungen und die daraus resultierenden Wetterkatastrophen bedingen

ein alternativloses Umdenken und eine schnellstmögliche Reduktion unserer Treibhausgase. Für die Wohnungswirtschaft sind die Ziele klar formuliert: Bis spätestens 2040 bzw. 2045 muss nach den Zielvorgaben der EU - von Bundes- und Landesregierungen modifiziert - unser Wohnungsbestand klimaneutral werden.

Um dieses Ziel erreichen zu können, haben wir im vergangenen Jahr in Zusammenarbeit mit dem Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen für unsere Genossenschaft eine Klimabilanz als Basis für die weitere Klimastrategie erstellt. Da noch der überwiegende Teil unserer Wohnungen und Häuser mit Gasheizungen ausgestattet ist, sind auch weiterhin erhebliche Investitionen in den Tausch der Heizungsanlagen notwendig.

Wir schreiten weiter auf unserem Weg zur Klimaneutralität und schließen unsere Gebäude an das Fernwärmenetz der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co.KG an.

Im vergangenen Jahr waren es weitere 45 Wohneinheiten; dieses Jahr sind 50 geplant. Wir sind fest davon überzeugt, dass wir durch den sukzessiven Rückbau unserer Gasheizungen und den Anschlüssen an das Fernwärmenetz die Zielsetzung der Klimaneutralität erreichen werden und die Wärmeversorgung Offenburg uns perspektivisch mit CO₂-neutraler Energie versorgen kann.



Auch unseren Neubau in der Rheinstraße können wir an das Fernwärmenetz anschließen und dort somit auf fossile Energieträger verzichten.

Zu Beginn des Berichtsjahres wurde dort mit den Bauarbeiten begonnen

und schon am 26.10.2023 konnten wir mit allen beteiligten Handwerkern und Anwohnern das Richtfest feiern und den Rohbau einweihen. Auch aktuell liegen wir noch im ursprünglichen Bauzeitenplan und rechnen damit, dass wir im Herbst diesen Jahres die ersten Wohnungen beziehen können.

Insgesamt entstehen dort 26 barrierefreie Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 49 m² und 90 m². Davon werden 10 Wohnungen vom Land Baden-Württemberg und der Stadt Offenburg öffentlich gefördert. Für diese Wohnungen wird ein Wohnberechtigungsschein erforderlich sein.

Wir planen derzeit, im Frühsommer die Wohnungen auszuschreiben und in einem ersten Schritt unseren bisherigen Mietern und Mitgliedern anzubieten. Wir sind fest davon überzeugt, dass einige Mitglieder sich für einen Umzug entscheiden und ohne mühsame Treppeinstufen die barrierefreien Wohnmöglichkeiten genießen werden.

Wir freuen uns schon jetzt darauf, Ihnen unsere neuen Wohnungen bei einem „Tag der Offenen Baustellen-Tür“ zeigen zu dürfen. Seien Sie gespannt und voller Vorfreude.

Eine besondere Mitgliederversammlung durften wir im letzten Mai abhalten, da wir der Stadt Offenburg zur 100-jährigen Mitgliedschaft gratulierten. Schon wenige Jahre nach unserer Gründung haben die damaligen Stadtväter erkannt, dass aus der noch jungen Genossenschaftsidee ein langfristiges Wohnfundament für zahlreiche Bürgerinnen und Bürger in Offenburg entstehen kann und traten unserer Genossenschaft bei.

In den nunmehr über 100 Jahren entwickelte sich eine enge, vertrauliche und zielführende Zusammenarbeit zum Wohle unserer Mieter und zugleich Bürger unserer Stadt. Als Jubiläumsgeschenk haben wir unserer Bürgerstiftung St. Andreas eine Spende zukommen lassen, damit möglichst viele Bürgerinnen und Bürger davon profitieren können.



Bürgermeister **Hans-Peter Kopp** ließ es sich nicht nehmen, an unserer Versammlung teilzunehmen und bedankte sich ebenfalls für die langjährige Verbundenheit und Zusammenarbeit.

Neben dem Jubiläum der Stadt stand die Versammlung ganz im Zeichen der Verabschiedung unseres langjährigen Aufsichtsratsmitglied **Hubert Müller**.



Seit 1990 gehörte Herr Müller unserem Aufsichtsgremium an und wurde insgesamt zehnmal von unseren Mitgliedern in seinem Amt bestätigt. In dieser Zeit war Herr Müller als Vorsitzender des Prüfungsausschusses dafür verantwortlich, dass die Buchhaltung unserer Genossenschaft regelmäßig geprüft wurde. Auch als Schriftführer sorgte er dafür, dass alle Entscheidungen sorgsam protokolliert und für nachfolgende Generationen dokumentiert wurden. Bereits im Jahr 2013 wurde Herr Müller für sein ehrenamtliches Engagement vom

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen mit der Silbernen Ehrennadel des Verbandes ausgezeichnet; die höchste Ehrung, die einem ehrenamtlichen Mitglied des Aufsichtsrates zuteil werden kann.

Wir danken Herrn Müller für seine außerordentliche und jahrzehntelange Bereitschaft, sich ehrenamtlich für die Genossenschaft und deren Mitglieder zu engagieren.

Als Nachfolgerin wurde von der Versammlung Frau **Stephanie Chaloupka** gewählt. Als Tochter unseres langjährigen „Wassermeisters i.R.“ Martin Chaloupka hat sie den genossenschaftlichen Gedanken schon seit der Kindheit aufgenommen und sich mit Begeisterung bereit erklärt, unseren Aufsichtsrat zu vervollständigen.



Wir freuen uns, dass sie als Werbe-fachfrau unser Gremium verjüngt und

mit vielen neuen und frischen Ideen fachlich und persönlich bereichert.

Aber auch in der Mitarbeiterschaft gab es Veränderungen. Herr **Konrad Schlaugat** ist seit Oktober 2023 bei uns auf Minijob-Basis tätig. Seit dem



1. Januar 2024 vervollständigt Herr **Avram Colojoara** unser Regiehof-Team. Als versierte Handwerker werden sie sich um kleinere und größere Reparaturen und Modernisierungen in und an unserem Gebäudebestand kümmern. Wir begrüßen beide ganz herzlich in unserer kleinen Genossenschaftsfamilie.

Doch leider mussten wir uns in den vergangenen Wochen auch von zwei langjährigen Freunden und Wegbegleitern für immer verabschieden:

Im vergangenen Dezember verstarb für uns alle völlig überraschend unsere langjährige Kollegin und Mitarbeiterin Frau **Isolde Kohler**. 44 Jahre lang war Frau Kohler ununterbrochen in der Offenburger Baugenossenschaft tätig und in dieser Zeit Ansprechpartnerin für alle Kollegen, Mieterinnen, Mieter und Mitglieder. Sie war mit nahezu allen Arbeiten in unserer Verwaltung vertraut und kümmerte sich immer um alle Belange, Anliegen und insbesondere um die Sorgen und Nöte unserer Mieterinnen und Mieter.

Ihre gewissenhafte und akribische Arbeit war bei allen Kolleginnen und Kollegen sowie den Vorständen und Mitgliedern unseres Aufsichtsrates und Mitgliederbeirates sehr geschätzt. Auf Frau Kohler konnten sich alle jederzeit verlassen.

Im Jahr 2012 wurde sie für ihre 40-jährige Tätigkeit bei uns vom Land Baden-Württemberg und der Stadt Offenburg geehrt und im Jahr 2016 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet.

Mit Frau Isolde Kohler verliert unsere kleine OBG-Familie nicht nur eine langjährige Kollegin, sondern vor allem eine liebevoll gewonnene Freundin. Sie hinterlässt eine große Lücke in unser aller Herzen.

Nur wenige Wochen später verstarb Herr **Walter Wolber**; ein weiteres Urgestein unserer Genossenschaft. Herr Wolber wurde von der Mitgliederschaft im Jahr 1971 in unseren Aufsichtsrat gewählt und war bis zu seinem Ausscheiden im Jahr 2018 ein Mitstreiter für das genossenschaftliche Denken. Er war ein Mensch, der die Prinzipien der Selbstverwaltung, Selbstverantwortung und insbesondere der Selbsthilfe verinnerlicht hat wie kaum ein anderer.

Herr Wolber war viele Jahre stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied im Wohnungsvergabeausschuss, im Prüfungsausschuss und im Bauausschuss. Vor allem als Vorsitzender des Bauausschusses hat Herr Wolber nach seiner Pensionierung seine persönliche Berufung und Leidenschaft gefunden. Mit Herz und Verstand hat er sich um unsere Baustellen gekümmert und unsere Handwerker immer mit Rat und vielen guten Ideen unterstützt.

Im Jahr 2013 wurde ihm für sein jahrzehntelanges Wirken die Silberne Ehrennadel des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen verliehen.

*Für Frau Isolde Kohler
und Herrn Walter Wolber
werden wir dankbar
ein ehrendes Andenken
bewahren.*

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden, ehrenamtlich tätigen Mitgliedern unserer Gremien, bei allen Handwerkern, Lieferanten und Partnern und allen, die sich für die positive Entwicklung unserer Baugenossenschaft eingesetzt haben.

Gemeinsam schauen wir optimistisch in die Zukunft und gehen die aktuell bestehenden und künftigen Herausforderungen mit Begeisterung und Tatkraft an. Ich bin mir sicher, dass unsere Genossenschaft den richtigen Weg eingeschlagen hat und mit dem genossenschaftlichen Gedanken als Fundament unseres Handelns auch weiterhin eine wesentliche Säule auf dem Wohnungsmarkt in Offenburg darstellen wird.

Herzliche Grüße

MARKUS KOHLER

Geschäftsführender Vorstand

Offenburg, im März 2024

Nachruf

Fassungslos erhielten wir die Nachricht vom Tode
unserer ehemaligen Mitarbeiterin

Isolde Kohler

die im Alter von 72 Jahren völlig unerwartet verstarb.

Frau Kohler war 44 Jahre in unserem Betrieb tätig,
bevor sie im Jahr 2016

in den wohlverdienten Ruhestand trat.

Während dieser Zeit

war sie für alle Mitarbeitende, Geschäftspartner
und insbesondere

für unsere Mieter und Mitglieder

stets eine zuverlässige Ansprechpartnerin
und die gute Seele der Genossenschaft.

Wir trauern um sie und
werden sie sehr vermissen.

Aufsichtsrat, Vorstand,
Mitgliederbeirat und Mitarbeitende der
Offenburger Baugenossenschaft eG

Nachruf

Wir erhielten die traurige Nachricht, dass
unser ehemaliges langjähriges Aufsichtsratsmitglied

Walter Wolber

im Alter von 88 Jahren verstorben ist.

Walter Wolber war von 1971 bis 2018
Mitglied unseres Aufsichtsrates
und hat in dieser langen Zeit maßgeblich an
der Entwicklung unserer Genossenschaft mitgewirkt.
Vor allem sein Amt als Bauausschussvorsitzender
hat er mit sehr viel Herzblut und Tatkraft ausgefüllt.
Für sein großes Engagement erhielt er
2013 die Silberne Ehrennadel des Verbandes.

Wir werden ihn stets
in guter und dankbarer Erinnerung behalten.
Unser Mitgefühl gilt seiner Familie
und seinen Angehörigen.

Aufsichtsrat, Vorstand,
Mitgliederbeirat und Mitarbeitende der
Offenburger Baugenossenschaft eG

Bericht des Aufsichtsrates

- » *Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2023 die ihm nach der Satzung obliegenden Aufgaben entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfüllt. Die Geschäftsführung des Vorstandes wurde auf die ordnungsgemäße Durchführung der Aufgaben hin überwacht.* «

In einer Aufsichtsratssitzung und sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und teilweise dem Vorsitzenden des Mitgliederbeirates wurden Fragen der Modernisierung und Instandhaltung sowie der allgemeinen Geschäftsführung beraten und behandelt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat in zwei Sitzungen und Prüfungen seine Aufgabe und gesetzliche Kontrolle wahrgenommen. Unter Leitung des Bauausschusses haben Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederbeirat eine Begehung durchgeführt. Der Bauausschuss war bei Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten beratend tätig.

Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an zehn Sitzungen des Wohnungsvergabeausschusses teil. An diesen Sitzungen hat laut Satzung jeweils der Vorsitzende des Mitgliederbeirates oder ein Vertreter dieses Gremiums teilgenommen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 wurde vom 05.02.2024 bis 09.02.2024 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. durchgeführt.

Die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 wurden von den Mitgliedern des Prüfungsausschusses überprüft und vom Aufsichtsrat mit den Vorstandsmitgliedern der Offenburger Baugenossenschaft eG beraten.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Jahresabschluss 2023 einverstanden. Er schließt sich dem Bericht des Vorstandes vollinhaltlich an.

Die vom Vorstand vorgeschlagene Ausschüttung der im Bericht erwähnten Dividende werden vom Aufsichtsrat zustimmend der Mitgliederversammlung empfohlen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitenden in der Verwaltung und dem Regiebetrieb, dem Vorstand und dem Mitgliederbeirat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Offenburg, im März 2024

Karl-Heinz Eckerle
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Karl-Heinz Eckerle
VORSITZENDER
Geschäftsführer

Rita Böcherer *
stv. VORSITZENDE
Dipl. Sparkassenbetriebswirtin

Hubert Müller
SCHRIFTFÜHRER
*DB-Betriebsinspektor i.R.
AR-Mitglied bis 25.05.2023*

Stephanie Chaloupka
SCHRIFTFÜHRERIN
*Media Design Managerin
AR-Mitglied seit 25.05.2023*

Katharina Heitz
ass. iur.

Matthias Lipps *
Kriminalhauptkommissar i.R.

Oliver Strauch
Abteilungsleiter

Prüfungsverband vbw Verband baden-
württembergischer Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V. 70174 Stuttgart Herdweg 52/54

Vorstand

Markus Kohler
Geschäftsführer

Hans-Joachim Fomferra
Dipl. Ingenieur

René Thomann
Rechtsanwalt

Mitgliederbeirat

Klaus Huber VORSITZENDER
Technischer Angestellter

Kerstin Baumann stv. VORSITZENDE
Beamtin

Silvia Geiges * SCHRIFTFÜHRERIN
Sozialarbeiterin

Ursula Feisst-Eckerle
Schneiderin

Peter Hirt
Industriemeister i.R.

Michael Kaiser *
Maschinenbautechniker

* Mitglieder scheiden satzungsgemäß aus.
Deren Wiederwahl ist zulässig.

Bericht des Vorstandes

A GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Offenburger Baugenossenschaft eG wurde am 2. März 1913 gegründet und am 18. Juni 1913 unter der Nr. 13 im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Offenburg eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Alle Objekte der Genossenschaft befinden sich in Offenburg.

B WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Nach Angabe

des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % bzw. 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (VJ: 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂ - Preises) ist 2024 vor allem mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an. Hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr (+8,0 %).

Infolge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 - erstmals nach elf Jahren - die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.09.2023 kamen noch zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % sind bisher keine weiteren Leitzinserhöhungen erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen. Sie betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung. Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 (-24 %).

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden. Dort wird mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (-0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (VJ: rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 2020 (11,1 Mio.) über 2030 (11,26 Mio.) bis 2040 (11,42 Mio.) ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen. Erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Bericht des Vorstandes

II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2023:

- 787 Wohnungen (57.250 m² Wfl.)
- 7 Gewerbeeinheiten (724 m²)
- 204 Garagen
- 5 Carports
- 135 Stellplätze

Im Jahr 2023 haben wir das Mehrfamilienhaus in der Schaiblestraße 19 umfangreich saniert und modernisiert: Hier erfolgte eine vollständige energetische Sanierung mit der Dämmung und Erneuerung des Daches, dem Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade, der Dämmung der Kellerdecke sowie dem Austausch der Fenster. Bereits im Jahr davor wurden die Gasthermen in den Wohnungen zurückgebaut und das gesamte Objekt an das Fernwärmenetz der Offenburger Wärmeversorgung GmbH & Co. KG angeschlossen. Auf dem Dach des Hauses betreibt das E-Werk Mittelbaden eine Photovoltaikanlage und versorgt damit unsere Mieter mit Mieterstrom, welcher direkt vor Ort produziert wird.

Zur weiteren Erhöhung der Wohnqualität wurde an jede Wohnung ein großzügiger Balkon angebaut.

Mit der Sanierung dieses Gebäudes formten wir für unser Wohngebiet ein weiteres Schmuckstück.

Am Häuserblock Hermannstraße 5-11 wurden Dach und Fassade saniert und die Balkone neu überdacht. Darüber hinaus wurden die Eingangsbereiche sowie der Zugangsweg von der Sofienstraße befestigt und neu gestaltet.

Im Jahresverlauf wurde ein Einfamilien-Reihenhaus renoviert und weitere 16 Wohnungen kernsaniert.

Auch im Jahr 2023 wurden weitere Gebäude an das Fernwärmenetz der Offenburger Wärmeversorgung GmbH & Co. KG angeschlossen. Sämtliche Wohneinheiten in den Häusern Schaiblestraße 1, 3, 5, 7 und 9 sowie der Schauenburgstraße 6 und 8 werden künftig mit Energie aus den Fernwärmeleitungen versorgt.

Die im Instandhaltungsplan 2023 vorgesehenen Maßnahmen konnten vollständig umgesetzt werden. Insgesamt wurden für Modernisierungen und Instandhaltungen 3,5 Mio € aufgewandt.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.



III. Lage

1. Ertragslage

Aufgrund der umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen - insbesondere aus der Kernsanierung der 16 Wohnungen - mussten wir einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 85.314,51 € ausweisen. Insgesamt erhöhten sich die Instandhaltungsmaßnahmen gegenüber dem Vorjahr um 543,5 T€. Die Abschreibungen auf Sachanlagen haben sich im Vorjahresvergleich reduziert (-75,2 T€).



Die Umsatzerlöse haben sich mit 4.659 T€ (VJ: 4.628 T€) weiterhin positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen stieg auf 5,66 € monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr (VJ: 5,59 €). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Modernisierung von Wohnungen und Häusern, die nach den Modernisierungsmaßnahmen zu höheren Mietpreisen vermietet werden.



Bericht des Vorstandes

Die Gesamterlöse sind auf 4.977,0 T€ gestiegen (VJ: 4.683,5 T€). Darin sind sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 220,3 T€ (VJ: 24,7 T€) enthalten. Diese sind im Wesentlichen auf Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen aus Vorjahren zurückzuführen.

Die Ertragslage ist trotz des Jahresfehlbetrages zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote ist mit 66,5 % weiterhin überdurchschnittlich. Sie hat sich jedoch aufgrund des - durch den Neubau bedingten - Bilanzsummenwachstums deutlich gegenüber dem Vorjahr (82,4 %) reduziert. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 50,42 % (Verschuldungsgrad).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Diese haben sich auf 3.727,4 T€ (VJ: 1.287,3 T€) erhöht. Mittelabrufe von 2.610,0 T€ standen planmäßige Tilgungen (96,8 T€) und Darlehensreduzierungen aus Tilgungszuschüssen (73,0 T€) gegenüber.

b. Investitionen

Die Modernisierungen in Höhe von 883,2 T€ wurden im Berichtsjahr im Wesentlichen für die energetische Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Schaiblestraße 19 sowie die Sanierung eines Einfamilien-Reihenhauses aufgewandt.

Für unseren Neubau in der Rheinstraße wurden im Jahr 2023 insgesamt 4.084,7 T€ investiert.

Für die Erneuerungen von technischen Anlagen im Regiebetrieb, des Fuhrparks und der technischen Ausstattung des Büros wurden insgesamt 21,6 T€ eingesetzt. Die größte Einzelmaßnahme betraf die Ersatzbeschaffung eines Fahrzeugs für unseren Regiebetrieb (14,8 T€).

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1.554,1 T€), dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (2.452,0 T€) sowie dem Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten (5.016,9 T€) zusammen.

Insgesamt ergab sich somit ein Rückgang bei den Zahlungsmitteln von per Saldo 1.010,8 T€. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 steht im Geschäftsjahr 2024 für Modernisierungen und Sanierungen zur Verfügung.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist zufriedenstellend.

Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Die Finanzlage ist geordnet.

Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

Anlagevermögen:

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 16.642.166,71 € (VJ: 12.318.136,50 €). Dies entspricht einem Anteil von 88,7 % (VJ: 80,3 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Investitionen in den Bestand sowie auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Umlaufvermögen:

Das Umlaufvermögen setzt sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammen und ist mit 2.109.954,34 € bilanziert. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der „Flüssigen Mittel“ geprägt.

Eigenkapital:

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von 12.466.476,08 € (VJ: 12.629.395,17 €) beträgt 66,5 % (VJ: 82,4 %) der Bilanzsumme.

Fremdkapital:

In den Verbindlichkeiten sind - neben den erhaltenen Anzahlungen - im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen, die in vollem Umfang den Objektfinanzierungsmitteln zuzurechnen sind.

Im Berichtsjahr wurden Fördermittel für die Sanierung des Objektes Schaiblestraße 19 (290 T€) sowie Finanzierungsmittel für den Neubau in der Rheinstraße (2.320 T€) abgerufen. Die Finanzierungsmittel wurden durch planmäßige Tilgungen (97 T€) und Tilgungszuschüsse aus Förderfinanzierungen (73 T€) zurückgeführt.

Bericht des Vorstandes

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	- 0,2 %	1,3 %
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	- 0,7 %	1,5 %
Durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter im Monat	= $\frac{\text{jährliche Sollmiete : 12 Monate}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	5,66 €	5,59 €
Instandhaltung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Instandhaltung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	44,01 €	34,64 €
Modernisierung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Modernisierung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	15,95 €	20,01 €
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltung} + \text{aktivierte Modernisierung}}{\text{Sollmiete}}$	88,2 %	81,5 %
Zinsquote (Zinsdeckung)	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$	1,1 %	0,1 %

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Offenburger Baugenossenschaft eG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

Erlösschmälerungen, Leerstände und Forderungsausfälle:

Die Erlösschmälerungen betragen 0,8 % der Sollmieten (VJ: 0,6 %). Zum Jahresende 2023 standen drei Wohnungen leer (VJ: 3 WE), die alle modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen.

Die Forderungsausfälle aus Vermietung bewegen sich mit 6.953,15 € weiterhin auf einem sehr geringen Niveau (VJ: 1.294,31 €).

Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2023 hatten wir 39 Mieterwechsel zu verzeichnen.

Personal

Neben dem Geschäftsführer sind acht Vollzeitkräfte und drei Teilzeitkräfte beschäftigt. Weiterhin ist eine Reinigungskraft stundenweise tätig.

Die Mitarbeiter nehmen an berufsbezogenen Seminaren teil.

C. NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2023 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft wird auch im laufenden Jahr 2024 von den Auswirkungen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine sowie den Unruhen im Nahen Osten beeinflusst. Die aktuell vorliegenden Frühindikatoren deuten für den Jahresbeginn 2024 auf keine konjunkturelle Trendwende hin. Alles in allem dürfte die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal ihren Rückgang zunächst fortsetzen. Zu einer spürbaren gesamtwirtschaftlichen Erholung dürfte es erst in der zweiten Jahreshälfte kommen.

Die Bundesregierung rechnet für 2024 mit einem leichten Wirtschaftswachstum von 0,2 % des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts. Im Fol-

Bericht des Vorstandes

gejahr 2025 soll die Wirtschaft wieder deutlicher um 1,0 % zulegen. Wachstumsimpulse dürften dabei vor allem vom privaten Verbrauch ausgehen. Die inflationsbedingten Kaufkraftverluste der privaten Haushalte dürften zunehmend überwunden werden und deutlich anziehende Löhne in Verbindung mit einer insgesamt robusten Beschäftigung zu einer Belebung des privaten Konsums führen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist auch im Berichtsjahr weiter auf einem sehr hohen Niveau geblieben. Der immer noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten, der Zuzug in unsere Region, die aktuell hohe Zahl an Flüchtenden aus den Kriegsgebieten und nicht zuletzt die Mietpreisgestaltung unserer Genossenschaft lassen auch weiterhin ein großes Interesse an unseren attraktiven Wohnungsangeboten erwarten.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen - insbesondere der im laufenden Jahr

sehr hohen Instandhaltungsmaßnahmen - erwartet die Unternehmensleitung ein ausgeglichenes Jahresergebnis.

II. Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken

Für die Genossenschaft sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die in den letzten Jahren konsequent durchgeführte Bestandsverbesserung durch Instandhaltung und Modernisierung garantiert auch künftig eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen.



III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment - ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt ungebrochen. Noch immer verharren die Bewerberzahlen auf hohem Niveau. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen kann auch absehbar nicht befriedigt werden.



E. WEITERE ANGABEN

Vorschlag für die Verwendung
des Bilanzgewinns:

Der Mitgliederversammlung wird vor-
geschlagen, den Bilanzgewinn zur
**Ausschüttung einer Dividende von
4,0 % (100.116,90 €)** zu verwenden.

Offenburg, im März 2024

Der Vorstand

**MARKUS KOHLER
HANS-JOACHIM FOMFERRA
RENÉ THOMANN**



Serie: Unsere Häuser stellen sich vor: **02 Brünnesweg 08 / 10**



Baujahr	1960
Heizungsart	Gas-Zentralheizung
Energiebedarf	72,3 kWh/m ²
Wohn-Einheiten / -Fläche	8 / 704 m ²
Bewohner:innen	11 Personen
Längstes Mietverhältnis	48 Jahre
Entfernung zum Bahnhof	1,2 km

02 Brünnesweg 08 / 10

**WILLKOMMEN
ZUHAUSE** — 
OFFENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr 2023

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang



**OFFENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT eG**

1. Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA

A. Anlagevermögen	€	€	Vorjahr €
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.377.532,99		11.087.549,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	797.391,15		816.989,39
3. Technische Anlagen und Maschinen	26.924,68		30.348,58
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.890,64		183.570,35
5. Anlagen im Bau	4.284.427,25		199.678,95
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	16.642.166,71	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		250,00	250,00
Anlagevermögen insgesamt		16.642.416,71	12.318.386,50
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	809.252,26		711.625,20
2. Andere Vorräte	2.108,34	811.360,60	2.704,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.583,93		3.556,40
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	135,11		1.761,99
3. Sonstige Vermögensgegenstände	17.875,27	24.594,31	10.397,70
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.273.999,43	2.284.808,72
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	134,64
		18.752.371,05	15.333.375,42

1. Bilanz zum 31.12.2023

PASSIVA

A. Eigenkapital	€	€	Vorjahr €
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	123.522,49		40.645,25
2. der verbleibenden Mitglieder	2.441.316,86		2.502.923,93
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.564.839,35	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.443,14 € (12.576,07 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (20.000,00 €)	1.080.000,00		1.080.000,00
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € € (71.661,93 €) davon Entnahme im Gesch.jahr: 185.431,41 € (0 €)	8.721.519,83	9.801.519,83	8.906.951,24
III. Bilanzgewinn		100.116,90	98.874,75
Eigenkapital insgesamt		12.466.476,08	12.629.395,17
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		925.669,56	58.891,87
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.727.433,78		1.287.262,15
2. Erhaltene Anzahlungen	876.017,49		783.164,91
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	357.751,38		157.127,95
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 18.612,23 € (8.017,86 €)	36.732,60	4.997.935,25	24.022,49
D. Rechnungsabgrenzungsposten		362.290,16	393.510,88
		18.752.371,05	15.333.375,42

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.651.155,94		4.620.005,64
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.908,51	4.659.064,45	8.132,61
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		97.685,21	-9.151,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	39.847,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		220.285,48	24.701,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.377.109,97	2.737.948,80
Rohergebnis		1.599.925,17	1.945.586,90
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	572.182,22		617.444,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	144.393,11	716.575,33	152.437,32
davon für Altersversorgung: 14.110,14 € (13.966,76 €)			
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		639.455,48	714.744,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		217.673,44	185.230,93
9. Erträge aus Finanzanlagen		6,31	6,44
10. Zinserträge		8.346,90	-3.047,98
davon negative Zinsen: 0,00 € (3.047,98 €)			
11. Zinsen u.ä. Aufwendungen		45.098,92	6.928,24
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		-10.524,79	265.760,03
14. Sonstige Steuern		74.789,72	75.223,35
15. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-85.314,51	190.536,68
16. Entnahmen aus den / Einstellungen in die Ergebnismrücklagen		185.431,41	-91.661,93
17. Bilanzgewinn		100.116,90	98.874,75

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Offenburger Baugenossenschaft eG, Offenburg ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter der Nummer GnR 470013 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Die Offenburger Baugenossenschaft eG ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet. Das Gliederungsschema wurde um den Posten „Andere Finanzanlagen“ erweitert.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden

folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen - bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Die Zugänge betreffen sowohl Fremdkosten als auch aktivierte Eigenleistungen (Lohnkosten Regiebetrieb). Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 20 und 40 Jahren neu festgelegt.

Anhang des Jahresabschlusses 2023

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke mit Wohn- sowie Geschäfts- und anderen Bauten werden linear mit 2 %, 2,5 %, 3,33 % bzw. 5 % abgeschrieben, Stellplätze und Carports - je nach Befestigung - linear mit 5 % bis 11,11 %.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird mit Sätzen zwischen 7,14 % und 33,33 % linear abgeschrieben.

Die **technischen Anlagen** werden mit 5 % bis 20 % linear abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250 € - die einer selbständigen Nutzung unterliegen - werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten 250 € nicht übersteigen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter - deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 1.000 € betragen - wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Der Ansatz der **Finanzanlagen** erfolgt zu Anschaffungskosten.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die **Ölvorräte** werden mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen - deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist - werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Bei den **Rechnungsabgrenzungsposten** handelt es sich um vorausgezählte Aufwendungen zur Abgrenzung der Erfolgsrechnung.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

809 T€ (VJ: 711 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie der zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit ..			gesichert
		.. bis 1 Jahr	.. 1 bis 5 Jahre	.. mehr als 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.727.433,78 (1.287.262,15)	170.507,28 (94.232,56)	707.097,18 (404.871,31)	2.786.829,32 (788.158,28)	3.727.433,78 * (1.287.262,15) *
Erhaltene Anzahlungen	876.017,49 (783.164,91)	876.017,49 (783.164,91)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	357.751,38 (157.127,95)	357.751,38 (157.127,95)			
Sonstige Verbindlichkeiten	36.732,60 (24.022,49)	36.732,60 (24.022,49)			
	4.997.935,25 (2.251.577,50)	1.441.008,75 (1.058.547,91)	707.097,18 (404.871,31)	2.786.829,32 (788.158,28)	3.727.433,78 (1.287.262,15)

* Art der Sicherung:
Grundpfandrechte
(GPR)

Anhang des Jahresabschlusses 2023

Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen 854 T€ (VJ: 0 T€) für erbrachte und noch nicht abgerechnete Bauleistungen, 19 T€ (VJ: 0 T€) für anteilige CO₂-Kosten, 14 T€ (VJ: 21 T€) Urlaubsrückstellungen sowie 12 T€ (VJ: 13 T€) Rückstellungen für die Erstellung des Jahresabschlusses enthalten.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen aus den Vorjahren in Höhe von 184,9 T€ enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Arbeitsmittel für das Büro und den Regiebetrieb von 13,5 T€, Raumkosten von 7,7 T€ sowie EDV-Kosten von 51,9 T€ enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
2023 Anfang	1.300	10.062
2023 Zugang	36	303
2023 Abgang	43	550
2023 Ende	1.293	9.815

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 61.607,07 € reduziert.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

Arbeitnehmer:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 11 Arbeitnehmer (VJ: 11).

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Karl-Heinz Eckerle VORSITZENDER
Geschäftsführer

Rita Böcherer stv.VORSITZENDE
Dipl. Sparkassenbetriebswirtin

Hubert Müller
*DB-Betriebsinspektor i.R.
bis 25.05.2023*

Stephanie Chaloupka
*Media Design Managerin
seit 25.05.2023*

Katharina Heitz
ass. iur.

Matthias Lipps
Kriminalhauptkommissar i.R.

Oliver Strauch
Abteilungsleiter

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Markus Kohler
*Geschäftsführer
hauptamtlich*

Hans-Joachim Fomferra
*Dipl. Ingenieur
nebenamtlich*

René Thomann
*Rechtsanwalt
nebenamtlich*

Offenburg, den 5. Februar 2024

Der Vorstand

MARKUS KOHLER

HANS-JOACHIM FOMFERRA

RENÉ THOMANN

Ausblick

Auch für das laufende Jahr haben wir wieder einen umfangreichen Instandhaltungsplan für unsere Häuser vorgehen. Erneut fokussieren wir uns auf die energetische Verbesserung sowie den Austausch der Energieversorgung. Neben diesen Maßnahmen zur Verbesserung unserer Klimabilanz werden wir außerdem die Wohnqualität unserer Wohnungen weiter verbessern.



Schauenburgstraße 6/8:

Die beiden Häuser in der Schauenburgstraße stehen im diesjährigen Mittelpunkt unserer Sanierungsmaßnahmen.

Bereits im Vorjahr erfolgte hierzu der Anschluss an das Fernwärmenetz der Offenburger Wärmeversorgung. Nunmehr werden wir diese Objekte umfangreich energetisch sanieren und die bestehenden Loggien mit vorgestellten, überdachten Balkonen vergrößern. Das Dach wird erneuert und - ebenso wie Kellerdecke und Fassade - zeitgemäß gedämmt. Neue Fenster und eine Dach-Photovoltaikanlage - für die Erzeugung von Mieterstrom - installiert.



Josef-Gottwald-Straße 2/4:

Die Wohnungen der beiden Häuser werden wir mit überdachten Balkonen vergrößern und so für eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität sorgen. Erforderlich ist dabei, den Wärmekreislauf in den Wohnungen anzupassen und Heizkörper entsprechend zu versetzen. Zur besseren Beschattung werden Fenster mit Vorbau-Rollläden ergänzt.

*Schaiblestraße 2 - 10,
Schauenburgstraße 2/4 und
Hermannstraße 29:*



Kontinuierlich werden wir 2024 unsere Häuser an das bestehende **Fernwärmenetz** anschließen und dadurch unseren CO₂- Ausstoß weiter verringern. Hierzu ist es erforderlich, dass in allen Wohnungen die bestehenden Gas-Etagenheizungen zurückgebaut werden und in jeder Wohnung eine eigene Verteilerstation für die Fernwärme eingebaut wird.



Schließanlagen in unseren Mehrfamilienhäusern:

In unseren Mehrfamilienhäusern ist die **Schließanlage der Haustüren** in die Jahre gekommen. Wir werden die gesamte Anlage auswechseln und somit den Schutz vor unerwünschten Besuchern verbessern.



Neubau in der Rheinstraße:

Nach dem Spatenstich Ende 2022 konnten wir bereits im Oktober 2023 das Richtfest mit den Nachbarn und beteiligten Handwerkern feiern. Derzeit sind sie fleißig mit Innenausbauarbeiten beschäftigt. Wir planen die Fertigstellung im Sommer und den Einzug der ersten Mieterinnen und Mieter im Herbst diesen Jahres.

*Wir freuen uns schon jetzt darauf,
die ersten Bewohner zu begrüßen
und die Wohnungsschlüssel
zu übergeben.*



Schlussbemerkungen

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle, gute und konstruktive Zusammenarbeit sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement, ihren Einsatz und ihre Bereitschaft, sich ständig an die geänderten Rahmenbedingungen unserer Branche anzupassen und den laufenden Veränderungsprozess aktiv zu begleiten.

Die Arbeit der Mitarbeitenden in der Verwaltung sowie im technischen Bereich ist die Basis für die stabile Entwicklung unserer Kostenstrukturen und somit für die Stabilität unserer Miet-

preise, die deutlich unter den bekannten Vergleichsmieten liegen.

Wir danken den Damen und Herren des Mitgliederbeirates und allen unseren Mitgliedern und Mietern für ihr Vertrauen und Verständnis, das sie der Genossenschaft entgegenbrachten.

Unser Dank gilt auch dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. für die wertvolle beratende Tätigkeit und ebenso dem Handwerk, Handel und Gewerbe.

Offenburg, im März 2024

Der Vorstand

MARKUS KOHLER

HANS-JOACHIM FOMFERRA

RENÉ THOMANN

**Unsere Mieterinnen und Mieter
verschönern den Hausbestand
gemeinsam mit uns
für ein schönes modernes Zuhause**





*Wiese hinter dem Haus der Josef-Gottwald-Straße 4 und 6
Neue Sitzgruppe für's Homeoffice, Picknick, Spielen und Nachbarschaftstreffen*



OFFENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

Rammersweierstraße 66 • 77654 Offenburg
Telefon: (0781) 12 03 03-10 • Fax: (0781) 12 03 03-19
Internet: www.baugenossenschaft-og.de
E-Mail: info@baugenossenschaft-og.de

Zu den Öffnungszeiten können Sie direkt zu uns kommen:

Mo	9:00 - 12:00 Uhr	14:00 - 18:00 Uhr
Di Mi Do	9:00 - 12:00 Uhr (und nach Vereinbarung)	

Zu den Bürozeiten sind wir für Sie telefonisch erreichbar:

Mo	8:00 - 12:00 Uhr	14:00 - 18:00 Uhr
Di Mi Do	8:00 - 12:00 Uhr	14:00 - 16:30 Uhr
Fr	8:00 - 12:00 Uhr (und nach Vereinbarung)	