

OFFENBURGER  
BAUGENOSSENSCHAFT EG



2022  
GESCHÄFTSBERICHT 2022

***Wir bedauern,***  
**dass wir uns 2022 von 26 Mitgliedern**  
**für immer verabschieden mussten.**

† Irena Abdijevic † Rosa Bernhart † Ruth Boy  
† Heinz Braun † Siegfried Braun † Annemarie Degrassi  
† Brigitte Eck † Frieda End † Heinz Gase  
† Hans-Herbert Gonschor † Klara-Maria Iwangoff  
† Erich Litterst † Eugen Müller † Emma Osipenkov  
† Walburga Rendler † Lothar Sachs † Esther Scheithe  
† Rudolf Schmeichel † Sigrid Schöllmann † Rudi Stölzel  
† Helmut Weißkopf † Helmut Wilhelm † Edeltraud Wittkau  
† Eberhard Wolf † Matilda Zablocki † Karl Zeferer

**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.**

### ***100 Jahre Jubiläum*** 1922 – 2022

✿ Stadt Offenburg

### ***60 Jahre Jubiläum*** 1962 – 2022

✿ Julius Baumann ✿ Irene Benz

✿ Karl-Heinz Reichert ✿ Wolfgang Treppin

✿ Elvira Wolf ✿ Gabriele Wolf

### ***50 Jahre Jubiläum*** 1972 – 2022

✿ Elisabeth Hasenfratz ✿ Brigitte Matthes

✿ Sieglinde Merklinger ✿ Gertrud Obert ✿ Gerda Pfaff



**Verabschiedung von Herrn Peter Jockers** (links und rechts oben)

Herzlichen Dank Herr Jockers für Ihr Engagement als stv. Aufsichtsratsvorsitzender

**Herzlich Willkommen Frau Katharina Heitz** im Aufsichtsrat (rechts unten)

**Verabschiedung von Herrn Manfred Neumann (l.) & Herrn Martin Chaloupka (r.)**

Herzlichen Dank an Sie beide für Ihre jahrzehntelange gute Arbeit

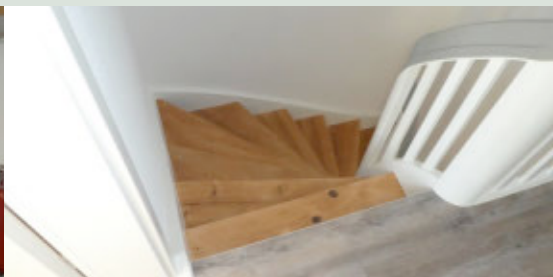
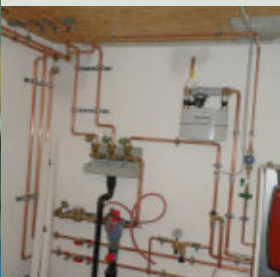
**Herzlich Willkommen Herr Emanuel Otremba** im Team (ganz rechts unten)





### Unsere Projekte im Jahr 2022:

Rheinstraße: Beginn des Neubaus . . . Rammersweierstraße 66: Neugestaltung der Außenanlage und Schaffung von 13 neuen Pkw-Stellplätzen inkl. Leerrohre für Elektro-Ladestationen . . . Josef-Gottwald-Straße 2/4: Erneuerung der Außenanlage und Kellerabgänge, Neugestaltung der Haustür-Zugangswege, Schaffung einer Einhausung für Fahrräder und Mülltonnen . . . Renovierung zweier Einfamilienhäuser . . . Kernsanierung von zehn Wohnungen . . . Schaiblestraße 11-19: Anschluss an das Fernwärmenetz der Offenburger Wärmeversorgung GmbH & Co. KG . . . Rammersweierstraße 34-40: Sanierung von Dach und Fassade, Neugestaltung der Außenanlage





## Neubaubeginn an der Rheinstraße: 26 barrierefreie Mietwohnungen

Der feierliche „erste Spatenstich“ wurde mit allen an der Planung beteiligten Partnern und Oberbürgermeister Marco Steffens gesetzt. In seiner Ansprache hob er die Notwendigkeit der Schaffung neuen Wohnraums für die Stadt hervor und bedankte sich für unser genossenschaftliches Erhalten, Erneuern und Bauen von Wohnraum. Denn wir ermöglichen vielen Menschen ein Wohnen und Leben in Offenburg zu dauerhaft vernünftigen Preisen.





So ermöglichen wir darüber hinaus den Mietern des Neubaus, möglichst lange in einer Genossenschaftswohnung leben zu können, auch wenn das Treppensteigen beschwerlich oder nicht mehr möglich sein sollte. Ab Frühjahr 2024 haben wir den Beginn der Bewerbungsphase geplant. Mit der Firma Rendler Bau GmbH konnten wir ein ortsansässiges und erfahrenes Bauunternehmen beauftragen. Auch die weiteren Handwerksbetriebe kommen aus der Umgebung. So haben alle kurze Wege und obendrein stärken wir unsere Region.



# Geschäftsbericht 2022



OFFENBURGER  
BAUGENOSSENSCHAFT EG





*Josef-Gottwald-Straße 2 und 4*

*Bild oben: vor der Modernisierung Seite 36: nach der Modernisierung*

# Inhaltsverzeichnis

Grußworte des Geschäftsführers	<b>04</b>
Bericht des Aufsichtsrates	<b>10</b>
Bericht des Vorstandes	<b>12</b>
Jahresabschluss	
Bilanz	<b>24</b>
Gewinn- und Verlustrechnung	<b>26</b>
Anhang	<b>27</b>
Ausblick	<b>32</b>
Schlussbemerkungen	<b>34</b>

# Grußworte des Geschäftsführers

## Sehr geehrte Mitglieder unserer Offenburger Baugenossenschaft,

» *im letzten Jahr kehrte der Krieg in das Herz Europas zurück. Der Angriff des russischen Regimes auf die ukrainische Bevölkerung zeigte uns, wie trügerisch es ist, Frieden in Europa als Selbstverständlichkeit zu betrachten; insbesondere wenn einzelne Autokratien versuchen, ihr eigenes Territorium mit Waffengewalt zu vergrößern und den eigenen Machtanspruch auszuweiten.* «

Durch Russlands Versuch, die eigene Macht zu restaurieren und Europa zu schwächen, wurden die wirtschaftlichen Auswirkungen auch für uns schnell spürbar. Insbesondere die über Jahre aufgebaute Abhängigkeit Deutschlands von preiswerten russischen Öl- und Gaslieferungen führten - nach den von den westlichen Ländern verhängten Sanktionen - zu massiven Verwerfungen bei der Bepreisung der benötigten Energielieferungen.

Die Gegenmaßnahmen unserer Regierung - um sich von der Abhängigkeit russischer fossiler Energie zu lösen - führten zunächst zu weiteren Energiepreis-Steigerungen.

Dies konnten wir alle schnell am eigenen Geldbeutel spüren. So mussten die Abschlagszahlungen von unseren Mieterinnen und Mietern für die Gasversorgung im letzten Jahr mehrfach angepasst werden.

Auch für die Häuser mit zentraler Energieversorgung - Gasheizungen oder bereits Fernwärme - müssen wir für das Jahr 2022 mit deutlichen Kostensteigerungen rechnen.

Um die Bürgerinnen und Bürger finanziell zu unterstützen, - und so die für unsere Volkswirtschaft enorm wichtige Kauflust und Kaufkraft anzuheben - wurden eine Vielzahl von kurzfristigen politischen Maßnahmen zunächst lange diskutiert und danach - fast panisch wirkend - eilig umgesetzt. Energiepreispause, Mehrwertsteuer-Senkungen auf Energielieferungen, Dezember-Soforthilfe, Preisbremsen, etc. haben die Titelseiten in den Nachrichtenlandschaften geprägt.

Dies forderte auch uns in der Geschäftsstelle heraus. Wir reagierten auf die verabschiedeten Maßnahmen, indem wir die monatlichen Vorauszahlungen für die Heizkosten angepasst haben.

*Wir bedanken uns bei allen Mieterinnen und Mietern für ihr Verständnis für die notwendigen Erhöhungen und den entsprechenden Schriftwechsel !*

Losgelöst von den wirtschaftlichen Auswirkungen dürfen wir aber nicht vergessen, wieviel Leid die betroffenen Menschen in den Kriegsgebieten und auch die Familien der eingezogenen Soldaten auf beiden Seiten erleiden und erleben müssen. Unvorstellbare Zerstörungswut und Vertreibungen in den Wirren des Krieges haben zu einer hohen Anzahl von fliehenden Menschen geführt, die bei uns einen sicheren Platz zum Leben und Wohnen suchen.

Auch wir als Wohnungsgenossenschaft tragen unseren Teil zur Linderung der Notlagen bei und stellen der Stadt Offenburg unbürokratisch mehrere Wohnungen zur Verfügung. Diese werden an Menschen aus der Ukraine vermietet. Diese sozialpolitischen Herausforderungen zu meistern, werden wir sicherlich nur gemeinsam schaffen.

*Wir hoffen, dass dieses schreckliche Treiben schnellstmöglich ein Ende findet.*

Doch nicht nur Abhängigkeiten und Preisentwicklungen am Energiemarkt, sondern insbesondere auch die rasanten klimatischen Entwicklungen fordern ein rasches Umdenken und Handeln. Wir müssen unseren Planeten viel mehr schützen, nicht nur um die - von der EU vorgegebenen und auf Bundes- und Landesebene modifizierten - Ziele der Klimaneutralität bis zu den Jahren 2040 bzw. 2045 zu erreichen.

*Denn wir tragen heute die Verantwortung für die zukünftige Erde, unsere Kinder und nachfolgende Generationen.*

So werden wir weiterhin in die energetische Sanierung unserer Gebäude investieren. Als ein Meilenstein unseres strategischen Weges zur Klimaneutralität sehen wir die Versorgung unserer Wohneinheiten mit Fernwärme von der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG.

Im letzten Jahr konnten wir rund 50 Wohnungen an deren Netz anschließen. Und dieses Jahr geht's weiter. Wir sind überzeugt, dass es uns mit der Wärmeversorgung Offenburg gelingen wird, die Energieversorgung künftig klimaneutral zu gestalten.

Auch innerhalb unserer kleinen „Genossenschaftsfamilie“ gab es im abgelaufenen Jahr 2022 einige Veränderungen: Mit Herrn Martin Chaloupka und Herrn Manfred Neumann verabschiedeten wir zwei Urgesteine unserer Genossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand.



*Lieber Herr Chaloupka, (Bild oben)  
Lieber Herr Neumann, (Bild unten)  
wir wünschen Ihnen ALLES GUTE  
für Ihren neuen Lebensabschnitt*



Die geschickten Handwerker haben sich in den letzten 30 bzw. 35 Jahren im Wesentlichen um die Heizungsanlagen sowie die Sanierungsarbeiten in den Wohnungen und Häusern gekümmert. Sie wurden in kleinen Feierstunden schweren Herzens von den Kolleginnen und Kollegen verabschiedet.

Ein herzliches „Vergelt's Gott“ für die jahrzehntelange Treue zu unserer Genossenschaft und für ihre engagierte Arbeit zum Wohle aller Mieterinnen und Mieter.



*HERZLICH WILLKOMMEN in unserem  
kleinen Team Herr Emanuel Otremba*

Wir freuen uns, dass wir mit Herrn Emanuel Otremba einen gut ausgebildeten sympathischen Kollegen für unsere Genossenschaft gewinnen konnten. Er kümmert sich um unsere Heizungs- und Sanitäranlagen.

Auch in unserem Aufsichtsrat gab es große Veränderungen: Der bisherige stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Herr Peter Jockers hat sich aus Altersgründen entschieden, nach dem Ablauf der Wahlperiode nicht mehr zu kandidieren.

In der Mitgliederversammlung am 19.05.2022 würdigte der Aufsichtsratsvorsitzende Karl-Heinz Eckerle in seiner Laudatio die Verdienste von Herrn Jockers während seiner 24-jährigen ehrenamtlichen Tätigkeit. Als erfahrener Notar war er allen Verantwortlichen der Baugenossenschaft stets ein sehr geschätzter Gesprächspartner. Die Gleichbehandlung aller Mitglieder sowie Mieterinnen und Mieter war Herrn Jockers stets eine Herzensaufgabe.



*VIELEN DANK Herr Peter Jockers für Ihr jahrelanges Wirken zum Wohle unserer Genossenschaft*

Als besondere Wertschätzung seiner Arbeit wurde ihm von Herrn Eckerle die Silberne Ehrennadel der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg verliehen.



*HERZLICH WILLKOMMEN in unserem Aufsichtsrat Frau Katharina Heitz*

In der Versammlung wurde Frau Katharina Heitz, Leiterin der Rechtsabteilung der Stadt Offenburg, als Nachfolgerin von Herrn Jockers in den Aufsichtsrat gewählt. Wir freuen uns sehr, dass wir sie mit unserem genossenschaftlichen Gedanken begeistern konnten und sie unser Gremium mit ihrem Wissen und ihrer Persönlichkeit künftig bereichert.

Neben den personellen Veränderungen prägten natürlich Baumaßnahmen das abgelaufene Geschäftsjahr:

Außer der Komplett-Sanierung und Modernisierung einiger Wohnungen, Mehrfamilienhäusern und zweier Einfamilienhäuser wurde auch der Außenbereich um unsere Verwaltung in der Rammersweierstraße 66 sowie um die Nachbarhäuser in der Josef-Gottwald-Straße neu gestaltet und begrünt. Wir freuen uns, dass wir unseren Geschäftsstellenbesuchern sowie den Restaurantgästen des „Durbacher Hofes“ nun ausreichend Parkmöglichkeiten bieten können.

*Schauen Sie doch mal bei uns  
in der neuen Geschäftsstelle vorbei !*

Nach vielen Monaten der Vorbereitung, Planung und Einholung notwendiger Genehmigungen war es am Jahresende endlich soweit.



*Im Beisein unseres Oberbürgermeisters  
Marco Steffens sowie aller an der*

*Planung beteiligten Partner wurde  
der symbolische „erste Spatenstich“  
gesetzt und damit der **Neubau in  
der Rheinstraße** begonnen.*

In der feierlichen Runde hob Herr Steffens in seiner Ansprache die Notwendigkeit der Schaffung neuen Wohnraums für die Stadt hervor und bedankte sich für unser genossenschaftliches Erhalten, Erneuern und Bauen von Wohnraum.

Wir ermöglichen vielen Menschen ein Wohnen und Leben in Offenburg zu dauerhaft vernünftigen Preisen.

Auf dem bisher unbebauten Gelände entstehen **26 neue Mietwohnungen** unterschiedlicher Größen, die barrierefrei erreichbar und ausgestattet sein werden.

Vom Land Baden-Württemberg und zusätzlich der Stadt Offenburg wurden uns Fördermittel für zehn Wohnungen zugesagt. Mit diesen können wir Menschen mit unterdurchschnittlichem Einkommen durch reduzierte Mieten ein Zuhause bieten.

Geplant ist, dass wir alle Wohnungen im Frühjahr 2024 zuerst unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern anbieten. Damit möchten wir ihnen ermöglichen, möglichst lange in einer Genossenschaftswohnung zu leben,

auch wenn das Treppensteigen beschwerlich oder nicht mehr möglich sein sollte.

*Sehr gerne können Sie den Baufortschritt während der nächsten Monate an der Rheinstraße beobachten.*

Mit der Firma Rendler Bau GmbH konnten wir ein ortsansässiges und erfahrenes Bauunternehmen beauftragen. Auch die weiteren Handwerksbetriebe kommen aus der Umgebung. So haben alle kurze Wege und obendrein stärken wir unsere Region.

Nicht nur baulich, auch kommunikationstechnisch haben wir uns weiterentwickelt. Unsere Homepage wurde „rundum-erneuert“.

Nun können sich Interessenten für unsere Wohnungen direkt online bewerben. Dies ist nicht nur ein komfortablerer Weg, sondern spart auch sehr viel Papier und Zeit.

*Besuchen Sie doch einfach unsere Homepage und erfahren dabei gleich einiges zum Thema „Energiesparen“.*

Ich bedanke mich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern unserer Gremien, bei allen Handwerkern, Lieferanten, Partnern und allen, die sich

für die positive Entwicklung unserer Baugenossenschaft eingesetzt haben.

Gemeinsam werden wir bestehende und künftige Herausforderungen anpacken und positiv gestimmt in die Zukunft blicken.



*„Was einer allein nicht schafft, schaffen viele gemeinsam !“*

Dieser Leitsatz gilt schon immer für unsere Genossenschaft und ebenso für Offenburg, Deutschland, Europa und die Welt. In diesem Sinne ...

Herzliche Grüße

**MARKUS KOHLER**

Geschäftsführender Vorstand

Offenburg, im März 2023



# Bericht des Aufsichtsrates

- » *Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2022 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 zwei Aufsichtsratssitzungen 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 2022 wurde vom 13.02.2023 bis 17.02.2023 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. durchgeführt.

Die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 wurden von den Mitgliedern des Prüfungsausschusses überprüft und vom Aufsichtsrat mit den Vorstandsmitgliedern der Offenburger Baugenossenschaft eG beraten.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Jahresabschluss 2022 einverstanden. Er schließt sich dem Bericht des Vorstandes vollinhaltlich an.

Die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverteilung sowie die 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 2023

**Karl-Heinz Eckerle**

Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Organe der Genossenschaft

## Aufsichtsrat

Karl-Heinz Eckerle \* VORSITZENDER  
*Geschäftsführer*

Peter Jockers stv. VORSITZENDER  
*Notariatsdirektor i.R.*  
*stv. Vorsitz./AR-Mitglied bis 19.05.2022*

Rita Böcherer stv. VORSITZENDE  
*Dipl. Sparkassenbetriebswirtin*  
*stv. Vorsitzende seit 30.05.2022*

Hubert Müller \* SCHRIFTFÜHRER  
*DB-Betriebsinspektor i.R.*

Katharina Heitz  
*ass. iur.*  
*AR-Mitglied seit 19.05.2022*

Matthias Lipps  
*Kriminalhauptkommissar i.R.*

Oliver Strauch  
*Abteilungsleiter*  
*AR-Mitglied seit 19.05.2022*

## 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*

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

\* 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde - wenn auch im Jahresver-

lauf nachlassende - Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den daraus resultierenden extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung in Deutschland ins Stocken.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % höher als 2021. Im Vergleich zum Jahr 2019 - dem Jahr vor der Corona-Pandemie - war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der

Energiekrise und der hohen Inflationsrate relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2022 insgesamt 3,6 % gegenüber 3,4 % im Vorjahresmonat. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat sich 2022 um 589.000 Beschäftigte auf 45,6 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 % gegenüber 2021 erhöht. Damit lag die Teuerungsrate deutlich höher als in den vergangenen Jahren, was vor allem an den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel - seit Beginn des Krieges in der Ukraine - lag.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist weiterhin die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit 1950; dem Beginn der Zeitreihe.  
Die Grundstücks- und Wohnungswirt-

schaft konnte in 2022 ähnlich wie im Vorjahr um 1,0 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Bei der Wohnungsvermietung sind bundesweit bisher keine signifikanten Mietrückstände oder ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

## II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2022:

- 787 Wohnungen (57.243 m<sup>2</sup> Wfl.)
- 7 Gewerbeeinheiten (724 m<sup>2</sup>)
- 204 Garagen
- 5 Carports
- 136 Stellplätze

Im Jahr 2022 haben wir am Objekt Rammersweierstraße 66 die Außenanlage vollständig neu gestaltet und dabei 13 neue Stellplätze geschaffen. Dabei wurden vorausschauend Leerrohre eingebaut und die elektrische Infrastruktur gelegt, um die Stellplätze bei Bedarf mit einer Elektro-Ladestation nachzurüsten.

Angrenzend an dieses Objekt wurde auch die Außenanlage der Häuser

# Bericht des Vorstandes

Josef-Gottwald-Straße 2 und 4 erneuert, die Kellerabgänge neu angelegt und auch die Zugangswege zu den Haustüren neu gestaltet. Um das gesamte Anwesen aufzuwerten wurde für die Mülltonnen und Fahrräder eine Einhausung geschaffen.

Im Jahresverlauf wurden zwei Einfamilien-Reihenhäuser neu renoviert und zehn Wohnungen kernsaniert.

Auch im Jahr 2022 wurden weitere Häuser an das Fernwärmenetz der Offenburger Wärmeversorgung GmbH & Co. KG angeschlossen. Sämtliche Wohneinheiten in den Häusern Schaiblestraße 11 - 19 werden künftig mit Energie aus Fernwärmeleitungen versorgt.

An dem Reihenblock Rammersweierstraße 34 - 40 wurde das Dach und die Fassade saniert und die Außenanlage neu gestaltet.

Die im Instandhaltungsplan 2022 vorgesehenen Maßnahmen konnten nahezu vollständig umgesetzt werden. Insgesamt wurden für Modernisierungen und Instandhaltungen 3,2 Mio. € aufgewandt.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

## III. Lage

### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 190.536,68 € wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Der im Vergleich zum Vorjahr (257 T€) leicht geringere Jahresüberschuss ist im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen (+ 144 T€) und höhere Abschreibungen auf Sachanlagen (+ 129 T€) zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 4.628 T€ (VJ: 4.395 T€) weiterhin positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche von monatlich 5,37 € im Jahr 2021 auf 5,59 € im Berichtsjahr.

Die Umsatzsteigerung resultiert aus der Modernisierung von Wohngebäuden sowie insbesondere aus der Allgemeinen Mieterhöhung zum 01.10.2021. Diese hat sich erst im Jahr 2022 vollständig ausgewirkt.

Die Gesamterlöse sind auf 4.683,5 T€ (VJ: 4.509,4 T€) gestiegen. Darin sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 39,8 T€ (VJ: 24,1 T€) enthalten.

**Die Ertragslage ist zufriedenstellend.**

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote ist mit 82,4 % überdurchschnittlich. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 1,5 %. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 21,4 % (Verschuldungsgrad).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Diese haben sich auf 1.287,3 T€ (VJ: 1.335,5 T€) reduziert. Mittelabrufe von restlichen Förderfinanzierungen (125,0 T€) standen planmäßige Tilgungen (68,3 T€) und Darlehensreduzierungen aus Tilgungszuschüssen (105,0 T€) gegenüber.

### b. Investitionen

Die Modernisierungen in Höhe von 1.223 T€ erfolgten im Berichtsjahr im Wesentlichen für die Erneuerungen der Außenanlagen der Objekte



# Bericht des Vorstandes

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- Herstellungskosten	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres
I. Sachanlagen	€	€	€	€	€	€	€
<b>1. Grundstücke u. grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	26.526.961,45	1.023.053,02	105.000,00	0,00	16.357.465,24	11.087.549,23	632.749,97
<b>2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten</b>	1.361.515,99	199.890,68	20.000,00	0,00	724.417,28	816.989,39	43.226,64
<b>3. Technische Anlagen und Maschinen</b>	75.142,06	0,00	0,00	0,00	44.793,48	30.348,58	3.423,92
<b>4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung</b>	513.516,86	54.606,26	0,00	0,00	384.552,77	183.570,35	35.343,83
<b>5. Anlagen im Bau</b>	0,00	144.945,98	0,00	54.732,97	0,00	199.678,95	0,00
<b>6. Bauvorberei- tungskosten</b>	54.732,97	0,00	0,00	-54.732,97	0,00	0,00	0,00
	<u>28.531.869,33</u>	<u>1.422.495,94</u>	<u>125.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.511.228,77</u>	<u>12.318.136,50</u>	<u>714.744,36</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>	€	€	€	€	€	€	€
<b>1. Andere Finanzanlagen</b>	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00
	<u>28.532.119,33</u>	<u>1.422.495,94</u>	<u>125.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>17.511.228,77</u>	<u>12.318.386,50</u>	<u>714.744,36</u>

Josef-Gottwald-Straße 2/4 und Rammersweierstraße 66 sowie der Sanierung zweier Einfamilien-Reihenhäuser.

Für unseren Neubau in der Rheinstraße wurden im Jahr 2022 in die Bauvorbereitung 145 T€ investiert.

Für die Erneuerungen von technischen Anlagen im Regiebetrieb, den Fuhrpark und die technische Ausstattung des Büros wurden weitere 55 T€ eingesetzt. Die größte Einzelmaßnahme betraf die Ersatzbeschaffung eines Fahrzeugs für unseren Regiebetrieb (39 T€).

### c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (874 T€), dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (26 T€) sowie dem Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten (1.380 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Rückgang bei den Zahlungsmitteln von per Saldo 532 T€. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2022 (2.285 T€) steht im Geschäftsjahr 2023 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 12.318.136,50 € (VJ: 11.735.634,92 €). Dies entspricht einem Anteil von 80,3 % (VJ: 76,7 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens (siehe Seite 16 Anlagespiegel) 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 3.014.854,28 € bilanziert. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Abnahme der „Flüssigen Mittel“ (- 531,6 T€) geprägt.



# Bericht des Vorstandes

## 4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,3 %	1,7 %
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	1,5 %	2,1 %
Durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter im Monat	= $\frac{\text{jährliche Sollmiete : 12 Monate}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	5,59 €	5,37 €
Instandhaltung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Instandhaltung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	34,64 €	32,15 €
Modernisierung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Modernisierung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	20,01 €	2,45 €
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltung} + \text{aktivierte Modernisierung}}{\text{Sollmiete}}$	81,5%	53,7 %
Zinsquote (Zinsdeckung)	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$	0,1 %	0,1 %

#### Eigenkapital:

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von 12.629.395,17 € (VJ: 12.514.779,97 €) beträgt 82,4 % (VJ: 81,8 %) 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 restliche Fördermittel (125 T€) für die Anschlüsse der Objekte Schaiblestraße 20/22 und Senator-Borst-Straße 5/7 an das Fernwärmenetz der Offenburger Wärmeversorgung GmbH & Co. KG abgerufen. Die Finanzierungsmittel wurden durch planmäßige Tilgungen (68 T€) und Tilgungszuschüsse aus den Förderfinanzierungen (105 T€) zurückgeführt.

#### **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 0,6 % der Sollmieten (VJ: 0,5 %). Zum Jahresende 2022 standen drei Wohnungen leer (VJ: 6 WE), die alle modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen.

Die Forderungsausfälle aus Vermietung bewegen sich mit 1.294,31 € weiterhin auf einem sehr geringen Niveau (VJ: 116,13 €).

#### Mieterwechsel

Im Geschäftsjahr 2022 hatten wir 46 Mieterwechsel zu verzeichnen.

#### Personal

Neben dem Geschäftsführer sind acht Vollzeitkräfte und zwei 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 2022 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

# Bericht des Vorstandes

## D. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft wird auch im laufenden Jahr 2023 maßgeblich von den Auswirkungen des russischen Angriffskrieges in der Ukraine beeinflusst. Allerdings sind die Wirtschaftsaussichten zum Jahresbeginn besser als erwartet.

Die Bundesregierung rechnet mit einem leichten Wirtschaftswachstum von 0,2 % des Bruttoinlandsprodukts für 2023. Im Folgejahr 2024 soll die Wirtschaft sogar wieder um 1,8 % zulegen. Allerdings bestehen weiterhin große Unsicherheiten aufgrund der kriegsbedingt schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der hohen Energiepreise.

Von Seiten der Regierung wurden umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um die Energieversorgung zu sichern und entscheidende Rahmenbedingungen zum schnelleren Ausbau der erneuerbaren Energien geschaffen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist auch im Berichtsjahr weiter auf einem sehr hohen Niveau geblieben. Der immer noch anhalten-

de 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 steigen die Bewerberzahlen oder verharren auf hohem Niveau. Teils haben sich bis zu 100 Interessenten auf einzelne Wohnungen beworben.



## E. WEITERE ANGABEN

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zur **Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % (98.874,75 €)** zu verwenden.



Offenburg, den 10. März 2023

Der Vorstand

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



Serie: Unsere Häuser stellen sich vor: **01 Turnhallestraße 20 / 22**



Baujahr	1956
Heizungsart	Gas-Etagenheizung
Energiebedarf	65,1 kWh/m <sup>2</sup>
Wohn-Einheiten / -Fläche	16 / 1.108/m <sup>2</sup>
Bewohner:innen	31 Personen
Längstes Mietverhältnis	26 Jahre
Entfernung zum Bahnhof	0,95 km

**01 Turnhallestraße 20 / 22**

**WILLKOMMEN  
ZUHAUSE** —   
OFFENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT eG



**Jahresabschluss**  
**für das Geschäftsjahr 2022**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

**3. Anhang**



**OFFENBURGER  
BAUGENOSSENSCHAFT eG**

# 1. Bilanz zum 31.12.2022

## AKTIVA

A. Anlagevermögen	€	€	Vorjahr €
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	11.087.549,23		10.802.246,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	816.989,39		680.325,35
3. Technische Anlagen und Maschinen	30.348,58		33.772,50
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.570,35		164.307,92
5. Anlagen im Bau	199.678,95		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	12.318.136,50	54.732,97
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		250,00	250,00
Anlagevermögen insgesamt		12.318.386,50	11.735.634,92
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	711.625,20		721.456,85
2. Andere Vorräte	2.704,27	714.329,47	1.488,36
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	3.556,40		3.593,34
2. Forderungen aus Lieferung und Leistung	1.761,99		18.481,93
3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.397,70	15.716,09	3.154,54
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.284.808,72	2.816.362,40
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		134,64	281,40
		15.333.375,42	15.300.453,74

# 1. Bilanz zum 31.12.2022

## PASSIVA

A. Eigenkapital	€	€	Vorjahr €
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.645,25		48.570,27
2. der verbleibenden Mitglieder	2.502.923,93		2.471.868,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.543.569,18	1.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.576,07 € (13.881,98 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 20.000,00 € (32.524,35 €)	1.080.000,00		1.060.000,00
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 71.661,93 € (126.786,21 €)	8.906.951,24	9.986.951,24	8.835.289,31
<b>III. Bilanzgewinn</b>		98.874,75	97.802,37
Eigenkapital insgesamt		12.629.395,17	12.514.779,97
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		58.891,87	63.106,52
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.287.262,15		1.335.475,95
2. Erhaltene Anzahlungen	783.164,91		768.419,93
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	157.127,95		189.438,43
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.017,86 € (6.097,28 €)	24.022,49	2.251.577,50	23.651,84
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		393.510,88	405.581,10
		15.333.375,42	15.300.453,74



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.620.005,64		4.387.546,02
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.132,61	4.628.138,25	6.998,19
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-9.151,13	78.725,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		39.847,50	24.053,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		24.701,08	12.059,86
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.737.948,80	2.596.915,15
Rohergebnis		1.945.586,90	1.912.467,75
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	617.444,48		621.538,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	152.437,32	769.881,80	153.820,26
davon für Altersversorgung: 13.966,76 € (14.760,02 €)			
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		714.744,36	584.590,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		185.230,93	206.125,91
9. Erträge aus Finanzanlagen		6,44	7,37
10. Zinserträge		-3.047,98	-3.066,50
davon negative Zinsen: 3.047,98 € (3.066,50 €)			
11. Zinsaufwendungen		6.928,24	6.115,27
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	4.453,05
13. Ergebnis nach Steuern		265.760,03	332.765,81
14. Sonstige Steuern		75.223,35	75.652,88
15. Jahresüberschuss		190.536,68	257.112,93
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		91.661,93	159.310,56
17. Bilanzgewinn		98.874,75	97.802,37

## 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 2022

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.

711 T€ (VJ: 721 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.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon Restlaufzeit ..			gesichert
		.. bis 1 Jahr	.. 1 bis 5 Jahre	.. mehr als als 5 Jahre	
<b>Verbindlichkeiten</b>	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.287.262,15 (1.335.475,95)	94.232,56 (70.936,96)	404.871,31 (348.014,77)	788.158,28 (916.526,22)	1.287.262,15 * (1.335.475,95) *
Erhaltene Anzahlungen	783.164,91 (768.419,93)	783.164,91 (768.419,93)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	157.127,95 (189.438,43)	157.127,95 (189.438,43)			
Sonstige Verbindlichkeiten	24.022,49 (23.651,84)	24.022,49 (23.651,84)			
	<u>2.251.577,50</u> (2.316.986,15)	<u>1.058.547,91</u> (1.052.447,16)	<u>404.871,31</u> (348.014,77)	<u>788.158,28</u> (916.526,22)	<u>1.287.262,15</u> (1.335.475,95)

\* Art der Sicherung:  
Grundpfandrechte  
(GPR)

# Anhang des Jahresabschlusses 2022

## Rückstellungen

Hierbei sind im Wesentlichen 21 T€ (VJ: 22 T€) Urlaubsrückstellungen sowie 13 T€ (VJ: 12 T€) Rückstellungen für die Erstellung des Jahresabschlusses enthalten.

## Verbindlichkeiten

Deren Aufgliederung ergeben sich nach den Restlaufzeiten sowie der zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte aus dem Verbindlichkeitspiegel (S. 29).

## D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Abschreibungen auf Sachanlagen

In der Position Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 106,7 T€ enthalten.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Arbeitsmittel für das Büro und den Regiebetrieb von 19,8 T€, Raumkosten von 11,6 T€ sowie EDV-Kosten von 58,2 T€ enthalten.

### Zinserträge

In der Position Zinserträge sind die

von der Bank für Guthabenbestände berechneten Verwahrtgelte in Höhe von 3,0 T€ enthalten.

## E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
2022 Anfang	1.318	9.943
2022 Zugang	26	357
2022 Abgang	44	238
2022 Ende	1.300	10.062

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 31.055,91 € erhöht.

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: 12).

## **Aufsichtsrat**

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Karl-Heinz Eckerle VORSITZENDER  
*Geschäftsführer*

Peter Jockers stv.VORSITZENDER  
*Notariatsdirektor i.R.*  
*stv. Vorsitzender bis 19.05.2022*

Rita Böcherer stv.VORSITZENDE  
*Dipl. Sparkassenbetriebswirtin*  
*stv. Vorsitzende seit 30.05.2022*

Katharina Heitz  
*ass. iur.*  
*seit 19.05.2022*

Hubert Müller  
*DB-Betriebsinspektor i.R.*

Matthias Lipps  
*Kriminalhauptkommissar i.R.*

Oliver Strauch  
*Abteilungsleiter*  
*seit 19.05.2022*

## **Vorstand**

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Markus Kohler  
*Geschäftsführer*  
*hauptamtlich*

Hans-Joachim Fomferra  
*Dipl. Ingenieur*  
*nebenamtlich*

René Thomann  
*Rechtsanwalt*  
*nebenamtlich*

Offenburg, den 13. Februar 2023

Der Vorstand

**MARKUS KOHLER**

**HANS-JOACHIM FOMFERRA**

**RENÉ THOMANN**

# Ausblick

Auch im aktuellen Jahr 2023 haben wir wieder einige Häuser für die Sanierung und Instandhaltung vorgesehen. Um die vorgegebenen Klimaziele zu erreichen und unsere Bestandsgebäude langfristig zu erhalten, planen wir für das Jahr 2023 einen Investitionsumfang von rd. 1,6 Mio €. Dabei stehen wie bereits in den Vorjahren wiederum die energetischen Maßnahmen im Vordergrund:



*Schaiblestraße 19*

Nachdem wir dieses Haus in der **Schaiblestraße** bereits im Vorjahr an das Fernwärmenetz anschließen konnten, erfolgt im laufenden Jahr eine umfangreiche energetische Sanierung sowie die Erweiterung der Wohnfläche mit überdachten Balkonen.

Das Dach wird erneuert und vollständig gedämmt, ebenso die Fassade sowie die Kellerdecke. Sämtliche Fenster werden getauscht und auf dem Dach eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Mieterstrom installiert.

Um die Wohnqualität zu erhöhen, wird das Haus mit Balkonen für jede Wohneinheit erweitert sowie die Sprechanlage digitalisiert.



*Hermannstraße 5 - 11*

In den vergangenen Jahren haben wir entlang der Rammersweierstraße unsere Einfamilienhäuser saniert. In diesem Jahr biegen wir in die **Hermannstraße** ab und werden diesen - aus vier Einfamilien-Reihenhäusern bestehende - Wohnblock in ähnlicher Weise wie die Rammersweierstraße herrichten und sanieren.

Das Dach, die Fassade und die Balkonüberdachungen werden an diesem Objekt erneuert. Die bisher nicht den energetischen Anforderungen entsprechenden Fenster werden getauscht. Darüber hinaus werden wir die Zugangswege zu den Hauseingängen neu gestalten.



*Schaiblestraße 1 - 9  
und Schauenburgstraße 6/8*

Wie bereits in den Vorjahren werden wir auch in diesem Jahr weitere Häuser an das Fernwärmenetz anschließen. In der **Schaiblestraße 1 - 9** wurde die Fernwärmeleitung bereits in den Keller gelegt. Dieses Jahr wird der Anschluss der einzelnen Wohnungen erfolgen.



*Garagenhöfe: Gotter-Nes-Weg/  
Josef-Kohler-Straße*

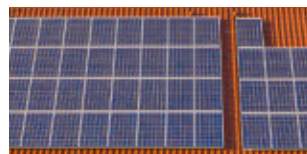
Unsere **Garagenanlagen** sind mittlerweile etwas in die Jahre gekommen. Die einzelnen Tore werden ausgetauscht, die Fassade erneuert und die jeweiligen Vorplätze wieder hergerichtet.



*Neubau in der Rheinstraße*

Die Planungen für unseren **Neubau in der Rheinstraße** konnten im vergangenen Jahr abgeschlossen werden. Sämtliche Baugenehmigungen liegen nun vor und die Bauarbeiten sind bereits in vollem Gange. Es entstehen an dieser verkehrstechnisch günstigen Lage **26 barrierefreie Wohnungen** und entsprechende Stellplätze für die Autos.

*Wir freuen uns schon darauf,  
in diesem Jahr das Richtfest  
feiern zu dürfen.*





# 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 2023

Der Vorstand

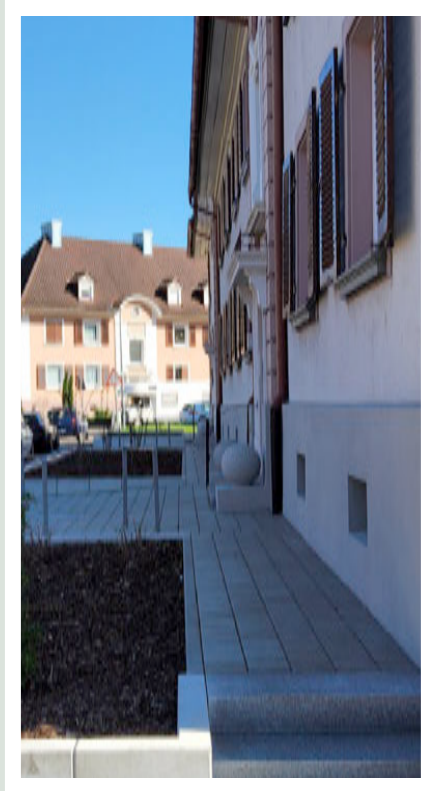
**MARKUS KOHLER**

**HANS-JOACHIM FOMFERRA**

**RENÉ THOMANN**

**Wir erhalten und erneuern  
unseren gemeinsamen Hausbestand  
für unser aller Zukunft**





*Josef-Gottwald-Straße 2 und 4*

*Bild oben: nach der Modernisierung Seite 2: vor der Modernisierung*



## OFFENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

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