

OFFENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT EG



2025
GESCHÄFTSBERICHT 2025

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 1965 – 2025

✿ Margot Elsasser ✿ Christa Herold

✿ Werner Hogenmüller ✿ Werner Kiefer

✿ Gisela Leitner (†)

50 Jahre Jubiläum 1975 – 2025

✿ Margot Laubis

**Wir bedauern,
dass wir uns 2025 von 24 Mitgliedern
für immer verabschieden mussten.**

† Hermann Arnold † Christel Boualala
† Bernd Eder † Andreas Eirich
† Elisabeth Fehrenbach † Larissa Frey
† Siegfried Gessler † Klaus Glink
† Volker Jung † Peter Kalt † Jeka Kopf
† Richard Kostka † Gisela Leitner † Helgarda Lison
† Barbara Münnig † Helmut Peter
† Hans-Peter Rappenecker † Paulina Rolsing
† Bruno Schilz † Peter Sperlich † Reinhard Strasse
† Melita Tietz † Erwin Ulmer † Ingrid Volk

**Dankbar möchten wir uns
an unsere Verstorbenen erinnern.**



(1)



(2)

Unser Mitgliederbeirat stellt sich vor

(1) Klaus Huber (2) Kerstin Baumann (3) Michael Kaiser
(4) Peter Hirt (5) Ursula Feisst-Eckerle (6) Sylvia Geiges
Mit Herz und Verstand engagiert sich das Team und . . .

- . . . vermittelt zwischen der Genossenschaft und deren Mitglieder
- . . . berät Aufsichtsrat und Vorstand in allen Mieterangelegenheiten
- . . . wirkt mit bei der Erstellung des Instandhaltungsplanes
- . . . entsendet ein Mitglied in den Wohnungsvergabe-Ausschuss
- . . . schlichtet und berät bei Mieterstreitigkeiten
- . . . steht Mietern und Mitgliedern bei allen Fragen beratend zur Seite

Kontakt: info@baugenossenschaft-og.de mit Betr.: z.Hd. Mitgliederbeirat

(3)



(4)



(5)



(6)





Komplett-Sanierung der Schauenburgstr 6/8

Das Dach wurde erneuert und gedämmt . . . Von der neuen PV-Anlage erhalten die Bewohner nun Mieterstrom, der auf dem eigenen Dach produziert wird . . . Das Gebäude wurde an das Fernwärmenetz angeschlossen . . . Die Fassade wurde mit einem Wärmedämm-Verbundsystem energetisch verbessert und farblich neu gestaltet . . . Die Kellerdecken wurden ge-

dämmt . . . Zeitgemäß isolierte Fenster wurden eingebaut . . . Der Außenraum wurde durch 4 Balkonanbauten an die Loggia-Balkone vergrößert . . . Die Treppenhäuser wurden saniert und farblich neu gestaltet . . . und noch Einiges mehr.

So sind wir überzeugt, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter in ihrem „neuen“ Zuhause mit erweiterten Balkonen wohlfühlen werden!



Inhaltsverzeichnis



Grußworte des Geschäftsführers	10
Bericht des Aufsichtsrates	14
Bericht des Vorstandes	18
Jahresabschluss	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	33
Ausblick	38
Schlussbemerkungen	40

Grußworte des Geschäftsführers

Sehr geehrte Mitglieder unserer Offenburger Baugenossenschaft,

» auch wenn wir mit Zuversicht in das neue Jahr gestartet sind, bleibt die Lage in der Welt von tiefgreifender Unsicherheit geprägt. Die Krisenherde, die uns bereits in den vergangenen Jahren in Atem hielten, bestehen fort. Zu dem nunmehr schon seit 4 Jahren tobenden Krieg in der Ukraine haben sich die Unruhen im Nahen Osten durch die kriegerische Auseinandersetzung zwischen den USA und Israel mit dem Iran noch weiter verstärkt. «

Dabei haben sich die gegenseitigen Bombardements nahezu auf den gesamten arabischen Raum ausgeweitet. Auch wenn die Kriegsparteien immer wieder versichern, nur militärisch strategische Ziele anzugreifen, mussten schon viele zivile Opfer beklagt werden; Kinder, Frauen und Männer, die zu unschuldigen Opfern werden und permanent um ihre Existenz fürchten müssen.

Als Gemeinschaft dürfen wir die Hoffnung nicht aufgeben, dass Vernunft und Menschlichkeit letztendlich die Oberhand gewinnen, die diplomatischen Bemühungen Erfolg haben werden, sich die Kriegsgebiete nicht noch weiter ausdehnen und letzten Endes doch noch bald zum Frieden führen.

Die Auswirkungen dieser geopolitischen Dynamiken erreichten uns innerhalb kürzester Zeit auch hier in Offenburg. Durch die Zerstörung von Ener-



gieanlagen sowie der Blockade von Handelsstraßen sind in wenigen Tagen die Preise für Benzin, Heizöl und Gas sprunghaft gestiegen. Erste Stimmen sind zu hören, dass sich bei einer fortdauernden Uneinigkeit auch bei uns Lieferengpässe bemerkbar machen könnten. Ein Szenario, welches für uns noch vor wenigen Wochen undenkbar war.

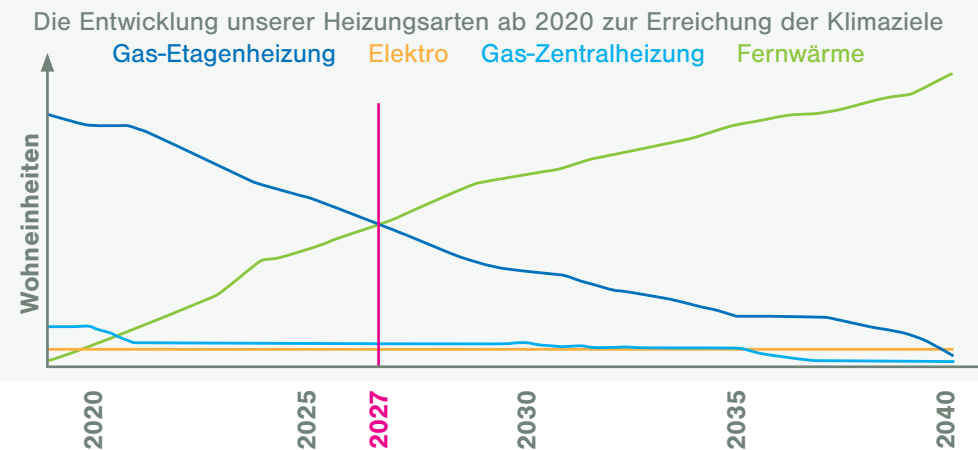
Inwieweit sich diese Energiekrise im laufenden Jahr zu einer tiefgreifenden Wirtschaftskrise entwickeln könnte, bleibt im Moment abzuwarten. Doch ei-

nes ist sicher: wir müssen versuchen, die Energie-Abhängigkeiten in den nächsten Jahren weiter zu reduzieren und wir müssen den Ausbau alternativer Energiequellen in Deutschland und in unserer Region weiter forcieren.

Unabhängig von den globalen Turbulenzen lassen wir uns in unserem Kernauftrag nicht beirren und übernehmen die Verantwortung für die Zukunft unseres Wohnraums! Angesichts der fortschreitenden Klimakrise ist die Reduzierung von CO₂ - Emissionen keine Option, sondern eine Verpflichtung. Die notwendige Umrüstung unserer

Heizungsanlagen bleibt weiterhin die Priorität. Auf unserem bereits vor einigen Jahren eingeschlagenen Klimapfad sind wir auch im Jahr 2025 kontinuierlich weiter vorangeschritten und haben 24 Wohneinheiten an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen.

Auch wenn sich die Energiekosten für unsere Mieterinnen und Mieter - in einem momentanen Vergleich zu den herkömmlichen Gasheizungen - doch erhöhen werden, sind wir überzeugt, dass sich diese notwendigen Investitionen in der Zukunft nicht nur für die Welt-Klimabilanz, sondern auch für



alle Mieterinnen und Mieter im Komfort und auch finanziell auszeichnen werden.

Es war schon immer - und wird es weiterhin bleiben - das Ziel unserer Genossenschaft, unseren Mitgliedern ein Zuhause zu schaffen, in dem sich alle wohl fühlen können, in dem sie sich daheim fühlen und das unsere Mitglieder sich noch leisten können.

Dafür setzen sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Vorstand sowie



der Aufsichtsrat und Mitgliederbeirat Tag für Tag ein.

Hierfür ist es unabdingbar - wie im vergangenen Jahr - in regelmäßigen Abständen allgemeine Mieterhöhungen durchzuführen, um die steigenden Sanierungs- und Verwaltungskosten auszugleichen. Wir bedanken uns herzlich für Ihr Verständnis und Ihre jeweiligen Zustimmungen. Wir versichern Ihnen, dass sich alle Beteiligten weiterhin dafür einsetzen, Ihnen ein modernes und lebenswertes Zuhause zu sichern.

Bei allen bestehenden Turbulenzen, Preis-Kapriolen und politischen Unruhen auf der ganzen Welt schauen wir frohen Mutes und optimistisch in die Zukunft und gehen die bestehenden und künftigen Herausforderungen gemeinsam an. Ich bin mir sicher, dass die genossenschaftlichen Werte der Solidarität, Partnerschaftlichkeit und Bo-



denständigkeit nie an Aktualität verlieren und auch in Zukunft gefragter und wichtiger denn je sein werden.

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 gehen wir weiterhin optimistisch in die Zukunft und 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 April 2026



» Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2025 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 der 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.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand an einem Seminar „Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern“ vom Verband baden-

württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen teilgenommen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2025 wurde vom 09.02.2026 bis 13.02.2026 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. durchgeführt.

Die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 wurden von den Mitgliedern des Prüfungsausschusses überprüft und vom Aufsichtsrat mit den Vorstandsmitgliedern der Offenburger Baugenossenschaft eG beraten.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Jahresabschluss 2025 einverstanden. Er schließt sich dem Bericht des Vorstandes vollinhaltlich an.

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

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

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

Offenburg, im April 2026

Karl-Heinz Eckerle
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat

Karl-Heinz Eckerle *
VORSITZENDER
Geschäftsführer

Rita Böcherer
stv. VORSITZENDE
Dipl. Sparkassenbetriebswirtin

Stephanie Huber *
SCHRIFTFÜHRERIN
Media Design Managerin

Katharina Heitz
ass. iur.

Matthias Lipps
Kriminalhauptkommissar i.R.

Oliver Strauch
Abteilungsleiter

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

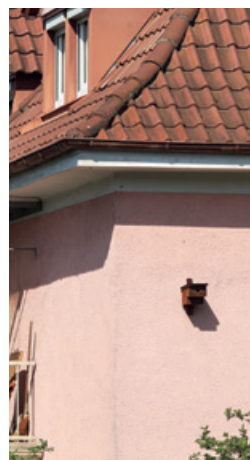
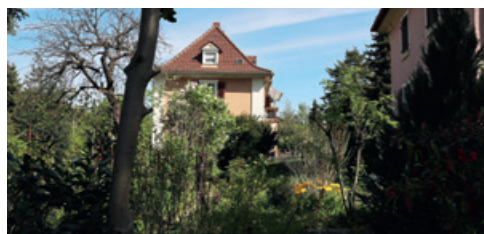
Ursula Feisst-Eckerle *
Schneiderin

Peter Hirt
Industriemeister i.R.

Michael Kaiser
Maschinenbautechniker

* Mitglieder scheiden satzungsgemäß aus. Deren Wiederwahl ist zulässig.

Ein Herzliches Dankeschön
an unsere Mitglieder
für die individuellen
Gartengestaltungen



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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug im Jahr 2025 - nach den vorläufig prognostizierten Zahlen der Deutschen Bundesbank - 2,3 % (VJ: 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet.

Die Baupreise für Wohngebäude lagen mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im der ersten Hälfte des Jahres 2025 hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Haupt-Refinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 erfolgten keine Zinssenkungen mehr. Mehrheitlich wird erwartet, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung stieg vom Jahresanfang 2025 von 3,2 % auf 3,8 % am Jahresende. Es wird befürchtet, dass 2026 die Bauzinsen weiter steigen werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartknäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen.

Nach 2 Jahren wird erstmals wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum (0,2 %) ausgegangen. Nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt in den Jahren 2026 (0,6 %) und 2027 (1,3 %) ansteigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug 6,2 % im Dezember 2025, sie ist damit leicht gestiegen (VJ: 6,1 %). Die schlechtere Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind, ca. 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das Statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Neuberechnung eines möglichen Bevölkerungswachstums erstellt. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den

Annahmen bei der „Zuwanderung aus dem Ausland“ unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. Menschen im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. im Jahr 2030 anwachsen; bis 2040 geschätzt 11,3 Mio. bis 11,9 Mio. Wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung 11,6 Mio. Einwohner erreichen könnte.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen - tendenziell steigenden - Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. D.h. auch dann, falls die Zuwanderung - beispielsweise wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten - nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2025:

- 812 Wohnungen (59.173 m² Wfl.)
- 7 Gewerbeeinheiten (724 m²)
- 204 Garagen
- 150 Carports und Stellplätze

Im Jahr 2025 haben wir die umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an unserem Mehrfamilienhaus in der **Schauenburgstraße 6/8** erfolgreich abgeschlossen. 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. Bestehende Loggien wurden mit vorgestellten überdachten Balkonen ausgebaut. Bereits im Vorjahr wurden die Gasthermen in den Wohnungen zurückgebaut und das gesamte Objekt an das Fernwärmenetz der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG angeschlossen. Auf dem Hausdach betreibt das E-Werk Mittelbaden eine Photovoltaikanlage und versorgt damit unsere Mieter mit Mieterstrom, welcher direkt vor Ort produziert wird.

Am Mehrfamilienhaus **Senator-Borst-Straße 5/7** wurden die Balkone sowie die Außenfassade saniert und mit einem auffrischenden Anstrich versehen. Diese Verbesserungen verschönern das Gesamterscheinungsbild unserer Wohnanlage deutlich.

Auch die **Garagenhöfe in der Schauenburgstraße sowie im Gotter-Nes-Weg** wurden mit neuen Garagentoren ausgestattet und die Fassaden und Dächer instand gesetzt. Die jeweiligen Vorplätze wurden neu hergerichtet. Die Rückseiten wurden mit zeitgemäßen Fahrrad- und Mülleinhausungen gänzlich neu geschaffen.

Im Jahresverlauf wurden **drei Einfamilien-Reihenhäuser** vollumfänglich renoviert und **sechs Wohnungen kernsaniert**. Die Maßnahmen reichten von der Erneuerung der Bäder, Fenster und Bodenbeläge bis hin zu einer komplett neuen Elektroinstallation.

Unserem langfristigen Ziel - die komplette Umrüstung unserer Gasheizungen - nähern wir uns in jährlichen Etappen. So wurden im Jahr 2025 die Gebäude **Witschstraße 8/10** und **Rheinstraße 3a** an das Fernwärmenetz der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG angeschlossen. Alle

Wohnungen dieser Häuser werden nun mit Energie aus den neuen Fernwärmeleitungen versorgt.

Die im Instandhaltungsplan 2025 vorgesehenen Maßnahmen konnten vollständig umgesetzt werden. Insgesamt wurden für Modernisierungen und Instandhaltungen rund 2,9 Mio € aufgewandt.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 981.716,35 € wird maßgeblich durch die Bewirtschaftungstätigkeit geprägt. Der im Vergleich zum Vorjahr (Jahresüberschuss 619 T€) höhere Jahresüberschuss ist im Wesentlichen auf gestiegene Mieterlöse (+439 T€) sowie auf geringere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen (-78 T€) zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 5.445 T€ (VJ: 4.854 T€) weiterhin positiv entwickelt. Die Durchschnitts-



mierte aller Wohnungen stieg auf 6,33 € monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr (VJ: 5,71 €). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der - erstmals ganzjährigen - Vermietung unseres Neubaus in der Rheinstraße, aus der im laufenden Jahr durchgeführten allgemeinen Mieterhöhung sowie aus der Modernisierung der Wohnungen und Häuser, die nach den Modernisierungsmaßnahmen zu höheren Mietpreisen vermietet werden.

Die Gesamterlöse sind auf 5.842 T€ gestiegen (VJ: 5.217 T€). Darin sind sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 277,2 T€ (VJ: 159 T€) enthalten. Diese sind im Wesentlichen auf Zuschüsse für Instandhaltungsmaßnahmen aus Vorjahren zurückzuführen.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote ist mit 59,8 % weiterhin überdurchschnittlich. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr (60,2 %) nur geringfügig verändert. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 67,3 % (Verschuldungsgrad).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Diese haben sich auf 7.648 T€ (VJ: 6.756,9 T€) erhöht. Mittelabrufen von 1.370,1 T€ standen planmäßige Tilgungen (216 T€) sowie Darlehensablösungen (263,2 T€) gegenüber.

b. Investitionen

Die Modernisierungen in Höhe von 1.096 T€ erfolgten im Berichtsjahr im Wesentlichen für die energetische Sanierung des Objektes Schauenburgstraße 6/8, die Umrüstung des Objektes Witschstraße 8/10 / Rheinstraße 3a auf Fernwärme sowie für die Sanierung von drei Einfamilien-Reihenhäusern.

Für die Fertigstellung unseres Neubaus in der Rheinstraße wurden im Jahr 2025 noch 339,6 T€ investiert.

Für die Erneuerungen von technischen Anlagen im Regiebetrieb, des Fuhrparks und der technischen Ausstattung des Büros wurden insgesamt 13,7 T€ eingesetzt.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (902,8 T€), dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (649,8 T€) sowie dem Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten (389,5 T€) zusammen.

Insgesamt ergab sich somit eine Zunahme bei den Zahlungsmitteln von per Saldo 1.163,1 T€. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2025 (2.664,1 T€) steht im Geschäftsjahr 2026 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 18.637.174,44 € (VJ: 18.967.105,69 €). Dies entspricht einem Anteil von 80,9 % (VJ: 88,3 %) 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“ in Höhe von 1.048 T€ (+90 T€) und „Flüssigen Mitteln“ in Höhe von 2.665 T€ (+1.164 T€) zusammen und ist mit 4.412.048,83 € bilanziert.

Eigenkapital:

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von 13.776.381,24 € (VJ: 12.940.438,10 €) beträgt 59,8 % (VJ: 60,2 %) der Bilanzsumme.

Fremdkapital:

In den Verbindlichkeiten sind - neben den erhaltenen Anzahlungen - im wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen, die in

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2025	2024
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	4,7 %	3,2 %
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	7,1 %	4,8 %
Durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter im Monat	= $\frac{\text{jährliche Sollmiete : 12 Monate}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	6,33 €	5,71 €
Instandhaltung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Instandhaltung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	30,15 €	31,52 €
Modernisierung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Modernisierung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	18,53 €	36,95 €
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltung} + \text{aktivierte Modernisierung}}{\text{Sollmiete}}$	64,1 %	80,9 %
Zinsquote (Zinsdeckung)	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$	2,0 %	1,3 %

vollem Umfang den Objektfinanzierungsmitteln zuzurechnen sind. Im Berichtsjahr wurden restliche Fördermittel für die Sanierung des Objektes Schauenburgstraße 6/8 (382 T€) sowie restliche Finanzierungsmittel für den Neubau in der Rheinstraße abgerufen (713 T€). Die Finanzierungsmittel wurden durch planmäßige Tilgungen (216 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 0,9% der Sollmieten (VJ: 0,9 %). Zum Jahresende 2025 standen vier Wohnungen leer (VJ: 16 WE), die alle modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen.

Die Forderungsausfälle aus Vermietung bewegen sich mit 2.899,97 € weiterhin auf einem sehr geringen Niveau (VJ: 7.352,20 €).

Mieterwechsel:

Im Geschäftsjahr 2025 hatten wir 56 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 2025 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft steht auch im laufenden Jahr 2026 unter dem Eindruck einer komplexen globalen Gemengelage. Während die unmittelbare Unsicherheit durch die Regierungs-

neubildung im Vorjahr überwunden ist, prägen die handelspolitischen Spannungen mit der US-Administration die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin maßgeblich.

Die konjunkturelle Entwicklung zeigt erste Anzeichen einer Stabilisierung, nachdem das Wachstum im Jahr 2025 mit lediglich 0,2 % fast stagnierte. Für das Gesamtjahr wird nur eine moderate Belebung erwartet.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten derzeit noch ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukt von etwa 0,8 % bis 1,0 %. Ein durchgreifender Aufschwung bleibt jedoch aus. Es wird eher von einem „wichtigen Signal nach der Stagnation“ als von einer „vollen Trendwende“ gesprochen. Insbesondere die Talsohle bei den Wohnungsbauinvestitionen erweist sich als hartnäckiger als gedacht. Zwar stabilisieren sich die Bauzinsen für 10-jährige Bindungen derzeit in einer Spanne von 3,2 % bis 3,8 %. Doch bleibt das Neubauvolumen aufgrund hoher Kosten und regulatorischer Anforderungen auf einem niedrigen Niveau.

Die derzeit bestehenden Risiken bleiben jedoch weiterhin bestehen und spürbar: Trotz gerichtlicher Teilerfolge

gegen die US-Zollpolitik bleibt dies ein erheblicher Belastungsfaktor für die exportorientierte deutsche Industrie. Darüber hinaus bergen die Konflikte in Osteuropa und im Nahen Osten das Risiko, dass die erhöhten Energiepreise die Inflation erneut antreiben kann.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist schon seit Jahren sehr hoch und auch die Bemühungen der Bundes- und Landesregierung haben hier noch zu keiner spürbaren Entlastung auf dem Wohnungsmarkt geführt. Der weiter zu beobachtende Trend zu kleineren Haushalten, der Zuzug in unsere Region, die weiterhin 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 wiederum sehr hohen Instandhaltungsmaßnahmen - erwartet die Unternehmensleitung ein solides Jahresergebnis.

II. Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken:
Für die Genossenschaft sind keine be-

standsgefährdenden 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 vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zur **Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % (96.758,96 €)** zu verwenden.

Offenburg, im April 2026

Der Vorstand

MARKUS KOHLER
HANS-JOACHIM FOMFERRA
RENÉ THOMANN





Baujahr	1953
Heizungsart	Fernwärme
Energiebedarf	52,3 kWh/m ²
Wohn-Einheiten / -Fläche	12 / 770 m ²
Bewohner:innen	18 Personen
Längstes Mietverhältnis	21 Jahre
Entfernung zum Bahnhof	0,7 km

04 Gotter-Nes-Weg 2



OFFENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang



OFFENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT eG

1. Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVA

A. Anlagevermögen	€	€	Vorjahr €
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.832.935,33		18.078.726,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	693.532,24		745.090,67
3. Technische Anlagen und Maschinen	20.076,88		23.500,78
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.379,99	18.636.924,44	119.537,69

II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		250,00	250,00
Anlagevermögen insgesamt		18.637.174,44	18.967.105,69
		=====	=====
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.048.357,37		958.018,40
2. Andere Vorräte	1.424,37	1.049.781,74	2.527,08

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.236,77		16.922,77
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.023,68		14.517,92
3. Sonstige Vermögensgegenstände	648.883,75	698.144,20	20.527,73

III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.664.122,89	1.501.016,24
		23.049.223,27	21.480.635,83
		=====	=====

1. Bilanz zum 31.12.2025

PASSIVA

A. Eigenkapital	€	€	Vorjahr €
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.326,70		96.960,66
2. der verbleibenden Mitglieder	2.388.126,57	2.471.453,27	2.422.723,08

			Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.373,43 € (9.776,92 €)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 € (70.000,00 €)	1.250.000,00		1.150.000,00
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 784.957,39 € (451.691,79 €)	9.958.169,01	11.208.169,01	9.173.211,62

III. Bilanzgewinn		96.758,96	97.542,74
Eigenkapital insgesamt		13.776.381,24	12.940.438,10
		=====	=====
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		485,89	0,00
2. Sonstige Rückstellungen		110.951,94	98.507,07

C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.648.025,28		6.756.914,20
2. Erhaltene Anzahlungen	1.065.219,49		939.399,89
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.998,76		384.278,98
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 14.268,83 € (5.513,29 €)	38.400,61	8.860.644,14	29.651,13

D. Rechnungsabgrenzungsposten		300.760,06	331.446,46
		23.049.223,27	21.480.635,83
		=====	=====

2. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2025

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.437.496,89		4.850.729,68
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.590,33	5.445.087,22	3.748,02
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		90.338,97	148.766,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		29.785,00	55.037,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		277.159,86	159.067,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen Bewirtschaftungstätigkeit		2.849.380,03	2.828.455,82
Rohergebnis		2.992.991,02	2.388.893,21
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	673.981,62		627.280,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	172.530,81	846.512,43	149.711,04
davon für Altersversorgung: 14.404,58 € (13.740,86 €)			
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		763.079,39	659.993,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		249.081,20	218.513,44
9. Erträge aus Finanzanlagen		8,42	8,42
10. Zinserträge		13.695,29	21.576,21
11. Zinsen u.ä. Aufwendungen		95.623,92	60.893,58
12. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		4.047,16	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		1.048.350,63	694.086,25
14. Sonstige Steuern		66.634,28	74.851,72
15. Jahresüberschuss		981.716,35	619.234,53
16. Einstellungen in die Ergebnismrücklagen		884.957,39	521.691,79
17. Bilanzgewinn		96.758,96	97.542,74

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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.

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 Anschaffungskosten 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.

1.048 T€ (VJ: 958 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Von den Forderungen u. Sonstigen Vermögensgegenständen haben 52.065,37 € eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt	davon Restlaufzeit ..			gesichert
		.. bis 1 Jahr	.. 1 bis 5 Jahre	.. mehr als als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.648.025,28 (6.756.914,20)	237.832,66 (266.083,50)	1.019.001,78 (1.289.940,54)	6.391.190,84 (5.200.890,16)	7.648.025,28 * (6.756.914,20) *
Erhaltene Anzahlungen	1.065.219,49 (939.399,89)	1.065.219,49 (939.399,89)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.998,76 (384.278,98)	108.998,76 (384.278,98)			
Sonstige Verbindlichkeiten	38.400,61 (29.651,13)	38.400,61 (29.651,13)			
Gesamtbetrag	8.860.644,14 (8.110.244,20)	1.450.451,52 (1.619.413,50)	1.019.001,78 (1.289.940,54)	6.391.190,84 (5.200.890,16)	7.648.025,28 (6.756.914,20)

* Art der Sicherung: Grundpfandrechte (GPR)

Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen 51 T€ (VJ: 41 T€) für anteilige CO₂-Kosten, 15 T€ (VJ: 18 T€) Urlaubsrückstellungen sowie 14 T€ (VJ: 12 T€) Rückstellungen für die Erstellung des Jahresabschlusses enthalten.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Abschreibungen

In der Position Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 23,4 T€ enthalten.

Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen aus den Vorjahren in Höhe von 240,0 T€ (VJ: 135,4 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für CO₂-Kosten in Höhe von 18,7 T€ enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Arbeitsmittel für Büro und Regiebetrieb (21,8 T€), Raumkosten (11,7 T€) sowie EDV-Kosten (55,7 T€) enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
2025 Anfang	1.309	9.730
2025 Zugang	42	273
2025 Abgang	71	418
2025 Ende	1.280	9.585

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 34.846,51 € 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.

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 12 Arbeitnehmer (VJ: 12).

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Karl-Heinz Eckerle VORSITZENDER Rita Böcherer stv.VORSITZENDE
Geschäftsführer Dipl. Sparkassenbetriebswirtin

Katharina Heitz Stephanie Huber
ass. iur. Media Design Managerin

Oliver Strauch Matthias Lipps
Abteilungsleiter Kriminalhauptkommissar i.R.

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Markus Kohler Hans-Joachim Fomferra René Thomann
Geschäftsführer Dipl. Ingenieur Rechtsanwalt
hauptamtlich nebenamtlich nebenamtlich

Offenburg, den 06. Februar 2026

Der Vorstand

MARKUS KOHLER HANS-JOACHIM FOMFERRA RENÉ THOMANN

Für das laufende Jahr 2026 haben Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederbeirat wieder einen anspruchsvollen und umfangreichen Instandhaltungsplan vorgesehen. Wie bereits in den Vorjahren haben wir wiederum unser Hauptaugenmerk auf die energetische Verbesserung unseres Wohnungsbestandes sowie die Erhöhung der Wohnqualität gelegt. Auch unsere langfristige Strategie der Dekarbonisierung führen wir konsequent fort und ersetzen bestehende Gasheizungen durch den Anschluss an das Fernwärmenetz.



Witschstraße 8 + 10 / Rheinstraße 3A

Nachdem wir die Liegenschaft im letzten Jahr an das Fernwärmenetz der Offenburger Wärmeversorgung angeschlossen haben, werden wir dieses Jahr eine vollumfängliche energetische Gebäudesanierung vornehmen. Dabei

wird das Dach erneuert und gedämmt, die Außenfassade ebenfalls gedämmt und neu eingeputzt und sämtliche, bisher noch nicht erneuerte Fenster ausgetauscht.

Darüber hinaus werden wir die Wohnungen um moderne und großzügige Balkone erweitern und auch die Außenanlage mit einem Fahrrad- und Müllhaus neu gestalten.

Wir sind sicher, dass dies lohnende Investitionen sind und sich das Objekt sehr harmonisch in das Gebiet einfügen wird. Unsere Mieterinnen und Mieter freuen sich schon jetzt auf eine gemütliche Tasse Kaffee auf dem eigenen Balkon.



Sofienstraße 37 - 43

Den Häuserblock in der Sofienstraße werden wir analog den Blocks in der Rammersweier- sowie in der Hermann-

straße sanieren. Dabei wird das Dach ausgebessert, die Fassade erneuert und mit frischer Farbe verschönert sowie die Balkone auf der Gebäuderückseite saniert und neu überdacht. Darüber hinaus werden die in die Jahre gekommenen Fenster ausgetauscht. So entsprechen sie den aktuellen energetischen Anforderungen.



Rheinstraße 5 / Rheinstraße 24 - 30

Diese fünf Mehrfamilienhäuser werden wir im Jahr 2026 an das Offenburger Fernwärmenetz anschließen. Dabei müssen zentrale Heizräume in den Kellern gebaut und anschließend die Gas-Etagenheizungen zurückgebaut werden. Danach werden für diese 36 Wohnungen die neuen Wohnungsstationen für eine Verteilung der Wärmeenergie sorgen. Konstant. Zuverlässig. Klimaneutral.



Neben diesen Einzelprojekten werden wir auch wieder einige Wohnungen und Reihenhäuser vollständig kernsanieren und auf den neuesten Stand der Technik bringen.



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 April 2026

Der Vorstand

MARKUS KOHLER

HANS-JOACHIM FOMFERRA

RENÉ THOMANN





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 - 17:00 Uhr

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

Zu den Bürozeiten sind wir für Sie telefonisch erreichbar:

Mo 9:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 17:00 Uhr

Di Mi Do 8:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 16:30 Uhr

Fr 8:00 - 12:00 Uhr (und nach Vereinbarung)