

OFFENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT EG



2024
GESCHÄFTSBERICHT 2024

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 1964 – 2024

- ✿ Karl-Heinz Kohne
- ✿ Günter Wittkau

50 Jahre Jubiläum 1974 – 2024

- ✿ Andrea Jost
- ✿ Ulrike Schindler
- ✿ Daniel Zimmermann

**Wir bedauern,
dass wir uns 2024 von 21 Mitgliedern
für immer verabschieden mussten.**

- † Holger Bauer † Paul Böhme † Erika Donner
- † Ursula Drescher † Susanne Egg
- † Frida Fabricius † Peter Gloor
- † Ibro Hodzic † Anneliese Hörth
- † Elisabeth Kaiser † Gertrud Kribus
- † Franz Mayer † Richard Munding
- † Werner Paulnici † Johann Ples
- † Viktor Ries † Raisa Salomatova
- † Lydia Schröder † Margarete Walter
- † Margarete Wolber † Wolfgang Wunsch

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



Impressionen aus dem Wohnumfeld unserer Gebäude

Zusammen mit unseren Mieterinnen und Mietern schaffen und pflegen wir ein schönes und individuelles Wohnumfeld. So gestalten wir gemeinsam Freiräume, wo man sich gut und gerne zuhause fühlen kann.

Vielen Dank für das Engagement an unsere gärtnernden Mitglieder :-)

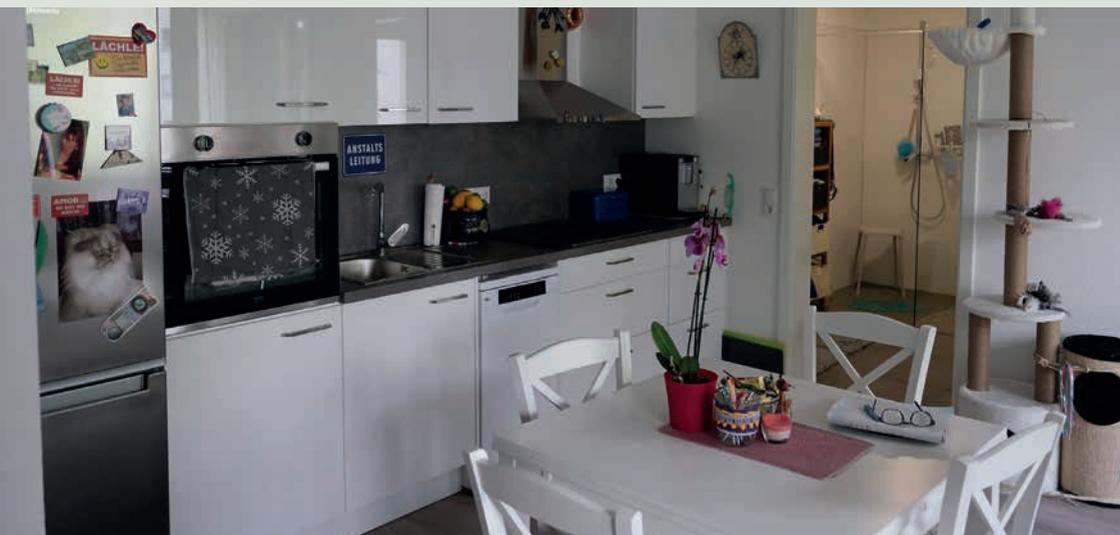




Neubau in der Rheinstraße 8/10: Jung bis Alt sind eingezogen

Am 1. November 2024 war die Schlüsselübergabe an unsere Mieterinnen und Mieter. Bei diesen 26 barrierefreien Wohnungen - mit einer Wohnfläche zwischen 49 m² und 90 m² - haben wir nachhaltig weit in die Zukunft investiert. Beispielsweise ebenerdige PKW-Stellplätze - direkt unter den Erdgeschosswohnungen - moderne Technik, städtische Fernwärme und

großzügig bemessene Balkone. Mit unserem Architekten und ortsansässigen Handwerksbetrieben haben wir barrierefreie, moderne, schöne und bedarfsgerechte Räume in einem angenehmen Wohnumfeld geschaffen. Wir freuen uns darüber, dass wir den Bedürfnissen und Wünschen unserer Gemeinschaft gerecht werden konnten. So sind wir überzeugt, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter in ihrem neuen Zuhause wohlfühlen werden!



Geschäftsbericht 2024



OFFENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT EG

Inhaltsverzeichnis

Grußworte des Geschäftsführers	04
Bericht des Aufsichtsrates	08
Bericht des Vorstandes	10
Jahresabschluss	
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Ausblick	30
Schlussbemerkungen	32

Grußworte des Geschäftsführers

Sehr geehrte Mitglieder unserer Offenburger Baugenossenschaft,

» *trotz der Hoffnung vieler Menschen sind auch im vergangenen Jahr die Krisenherde auf der ganzen Welt nicht weniger geworden. Auch die Bemühungen engagierter demokratischer Regierungsmitglieder waren bisher nicht erfolgreich. Die Kriegstreiben in der Ukraine, dem Gaza-Streifen und dem gesamten Nahen Osten gehen ungehindert weiter. Friedliche und diplomatische Lösungen der Konflikte scheinen noch in weiter Ferne. Auch die Situation in Taiwan ist ein potenzieller Konfliktherd, was insbesondere in Bezug auf Handelsfragen, Menschenrechte und militärische Präsenz in der Region zu einem Spannungsaufbau zwischen China und den USA führt.* «

Leidtragende dieser Unruhen sind wie immer die Menschen, die in diesen Regionen zu Hause sind und tagtäglich um das eigene Leben und das ihrer Angehörigen fürchten müssen. Gemeinsam sollten wir die Hoffnung nicht aufgeben, dass es den Verhandlungspartnern und Vermittlern gelingen wird, für alle Beteiligten vernünftige Lösungen zu finden und den Menschen vor Ort den ersehnten Frieden zu schenken.

Diese geopolitischen Unruhen haben nicht nur lokale, sondern auch globale wirtschaftliche Auswirkungen, die wir in den vergangenen Jahren bereits spüren mussten.

Darüber hinaus bedingt der Regierungswechsel in den USA mit der Vereidigung des neuen Präsidenten Trump

eine Unsicherheit und Nervosität der internationalen Handelspartner. Ob die von ihm angedrohten Handelszölle und Vertragskündigungen - auch von Handelsabkommen und notwendigen Klimazielen - tatsächlich umgesetzt und zum Vorteil der USA sein werden, wird sich zeigen. Auf jeden Fall wird es dazu führen, dass eine langfristige Prognose von Welthandelspreisen, insbesondere auf dem Energiesektor immer schwieriger wird.

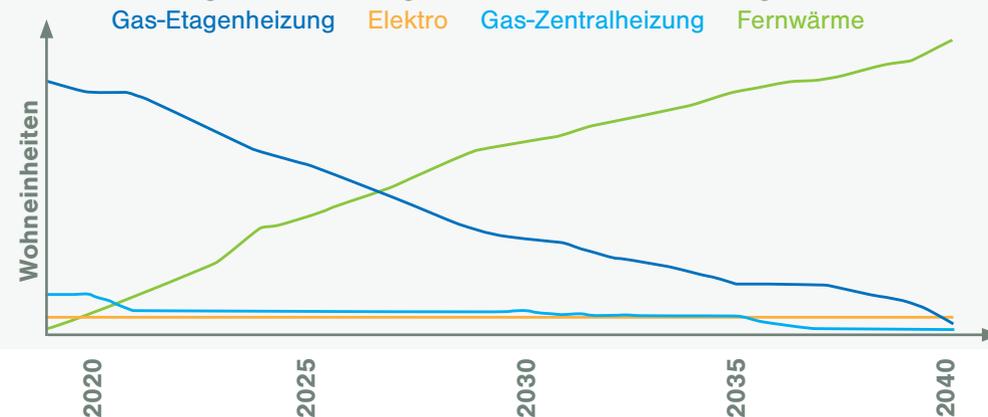
Unabhängig von politischen Wahlen und Regierungsbildungen werden wir hier bei uns konsequent die notwendige Transformation unserer Heizungsanlagen weiter vorantreiben. Im Zuge der fortschreitenden Klimakrise und der damit verbundenen Notwendigkeit, die CO₂ - Emissionen signifikant zu reduzieren, steht unsere Genossen-

schaft vor der wichtigen Aufgabe, die vorhandenen Gasheizungen auf eine nachhaltige Heizlösung umzustellen. Die Umrüstung auf Fernwärme stellt nicht nur einen entscheidenden Beitrag zur Dekarbonisierung unserer Gebäude dar, sondern auch einen entscheidenden Schritt in Richtung unserer umweltfreundlicheren und zukunftssicheren Energieversorgung.

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

Die von der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellte Fernwärme bietet heute eine für uns perfekte Lösung. Durch die Nutzung zentraler Heizkraftwerke - die zunehmend mit umweltfreundlichen Energieträgern betrieben werden - können wir nicht nur die CO₂ - Emissionen unserer Liegenschaften erheblich senken, sondern auch die Energieeffizienz steigern und die Abhängigkeiten von fossilen Brennstoffen reduzieren. Im vergangenen Jahr konnten wir weitere 52 Wohnungen an das Fernwärmenetz anschließen, weitere 24 Wohneinheiten werden im Jahr 2025 folgen.

Die Entwicklung unserer Heizungsarten ab 2020 zur Erreichung der Klimaziele





Nach monatelangen Bauarbeiten freuen wir uns, dass ein weiteres Schmuckstück planmäßig zum 1. November 2024 an unsere neuen Mieter übergeben werden konnte. In diesem zukunftsorientierten Gebäude entstanden 26 schöne und barrierefreie Wohnungen, die eine Wohnfläche zwischen 49 m² und 90 m² bieten.

Im laufenden Jahr haben wir eine Klimastrategie erarbeitet, die vorsieht, dass wir bis zum Jahr 2040 alle unsere Liegenschaften an das Netz anschließen werden. Durch die perspektivische CO₂ - neutrale Energieversorgung werden wir das gesetzliche Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 erreichen können.



Am meisten freuen wir uns darüber, dass insgesamt 15 Mitglieder in das neue Objekt umgezogen sind. Dies zeigt, dass wir die Bedürfnisse unserer Mitglieder erkannt haben und bedarfsgerechte Wohnungen zur Verfügung stellen können. Wir sind stolz darauf, ein Wohnumfeld zu schaffen, das den Ansprüchen und Wünschen unserer Gemeinschaft gerecht wird.

Wir sind überzeugt, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter in ihrem neuen Zuhause wohlfühlen werden !



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



Ganz herzlich bedanken wir uns bei allen beteiligten Handwerkern und Fachfirmen, die in einer vorbildlichen Zusammenarbeit dafür gesorgt haben, dass die Bauarbeiten kosten- und zeitgerecht abgeschlossen werden konnten.



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

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

Herzliche Grüße

MARKUS KOHLER
Geschäftsführender Vorstand

Offenburg, im April 2025



L: *Geschäftsführer der Genossenschaft Markus Kohler* R: *Architekt Tim Krämer*

» Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2024 die ihm nach der Satzung obliegenden Aufgaben entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfüllt. Die Geschäftsführung des Vorstandes wurde auf die ordnungsgemäße Durchführung der Aufgaben hin überwacht. «

In einer Aufsichtsratssitzung und sieben 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 zwölf 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 2024 wurde vom 17.02.2025 bis 28.02.2025 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. durchgeführt.

Die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung für 2024 wurden von den Mitgliedern des Prüfungsausschusses überprüft und vom Aufsichtsrat mit den Vorstandsmitgliedern der Offenburger Baugenossenschaft eG beraten.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Jahresabschluss 2024 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.

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 2025

Karl-Heinz Eckerle

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat

Karl-Heinz Eckerle
VORSITZENDER
Geschäftsführer

Rita Böcherer
stv. VORSITZENDE
Dipl. Sparkassenbetriebswirtin

Stephanie Chaloupka
SCHRIFTFÜHRERIN
Media Design Managerin

Katharina Heitz *
ass. iur.

Matthias Lipps
Kriminalhauptkommissar i.R.

Oliver Strauch *
Abteilungsleiter

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

Vorstand

Markus Kohler
Geschäftsführer

Hans-Joachim Fomferra
Dipl. Ingenieur

René Thomann
Rechtsanwalt

Mitgliederbeirat

Klaus Huber * VORSITZENDER
Technischer Angestellter

Kerstin Baumann * stv. VORSITZENDE
Beamtin

Silvia Geiges SCHRIFTFÜHRERIN
Sozialarbeiterin

Ursula Feisst-Eckerle
Schneiderin

Peter Hirt *
Industriemeister i.R.

Michael Kaiser
Maschinenbautechniker

* Mitglieder scheiden satzungsgemäß aus. Deren Wiederwahl ist zulässig.

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

Auch 2024 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.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug 3,4 % im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus. Sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %. 2025 soll es dann um 0,2 % leicht steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (VJ: rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Das schwierigere wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden € verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden €.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

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 könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rund 5,6 Mio. ansteigen.

II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2024:

- 812 Wohnungen (59.074 m² Wfl.)
- 7 Gewerbeeinheiten (724 m²)
- 204 Garagen
- 5 Carports
- 146 Carports und Stellplätze

Im Jahr 2024 haben wir das Mehrfamilienhaus in der Schauenburgstraße 6/8 umfangreich saniert und modernisiert: Hier erfolgte eine vollständige energetische Sanierung mit der Dämmung und Erneuerung des Daches, dem Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade, der Dämmung der Kellerdecke sowie dem Austausch der Fenster. Bereits im Jahr davor wurden die Gasthermen in den Wohnungen zurückgebaut und das gesamte Objekt an das Fernwärmenetz der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG angeschlossen. Auf dem Dach des Hauses betreibt das E-Werk Mittelbaden eine Photovoltaikanlage und versorgt damit unsere Mieter mit Mieterstrom, welcher direkt vor Ort produziert wird.

Zur weiteren Erhöhung der Wohnqualität wurden zudem die bestehenden Loggien mit vorgestellten, überdachten Balkonen vergrößert.

Aufgrund von Verzögerung bei den Bauarbeiten konnten die Maßnahmen erst zu Beginn des Jahres 2025 fertiggestellt werden. Auch die Wohnungen in den beiden Häusern in der Josef-Gottwald-Straße 2 und 4 wurden mit überdachten Balkonen erweitert, die sich harmonisch in unsere Wohnanlage einfügen.

Im Jahresverlauf wurden vier Einfamilien-Reihenhäuser vollumfänglich renoviert und sechs Wohnungen kernsaniert.

Auch im Jahr 2024 wurden weitere Gebäude an das Fernwärmenetz der Wärmeversorgung Offenburg GmbH & Co. KG angeschlossen. Sämtliche Wohneinheiten in den Häusern Schaiblestraße 2, 4, 6, 8 und 10, Hermannstraße 29 sowie in der Schauenburgstraße 2 und 4 werden künftig mit Energie aus den Fernwärmeleitungen versorgt.

Die im Instandhaltungsplan 2024 vorgesehenen Maßnahmen konnten nahezu vollständig umgesetzt werden.

Insgesamt wurden für Modernisierungen und Instandhaltungen rund 3,3 Mio € aufgewandt.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

III. Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 619.234,53 € wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Der im Vergleich zum Vorjahr (Jahresfehlbetrag 85 T€) deutlich höhere Jahresüberschuss ist im Wesentlichen auf deutlich geringere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen (- 689 T€) zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 4.854 T€ (VJ: 4.659 T€) weiterhin positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen stieg auf 5,71 € monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche im Berichtsjahr (VJ: 5,66 €). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Modernisierung von Wohnungen und Häusern, die nach den Modernisierungsmaßnahmen zu höheren Mietpreisen vermietet werden.



Die Gesamterlöse sind auf 5.217,3 T€ gestiegen (VJ: 4.977,0 T€). Darin sind sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 159,1 T€ (VJ: 220,3 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 60,2 % weiterhin überdurchschnittlich. Sie hat sich jedoch aufgrund des - durch den Neubau bedingten - Bilanzsummenwachstums gegenüber dem Vorjahr (66,5%) reduziert. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 66,0 % (Verschuldungsgrad).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Diese haben sich auf 6.756,9 T€ (VJ: 3.727,4 T€) erhöht. Mittelabrufe von 3.182,4 T€ standen planmäßige Tilgungen (153 T€) gegenüber.

b. Investitionen

Die Modernisierungen in Höhe von 1.407 T€ erfolgten im Berichtsjahr im Wesentlichen für die energetische Sanierung des Mehrfamilienhauses in der Schaiblestraße 19, der energetischen Sanierung des Objektes Schauenburgstraße 6/8 sowie für die Sanierung von vier Einfamilien-Reihenhäusern.

Für unseren Neubau in der Rheinstraße wurden im Jahr 2024 insgesamt 1.585,3 T€ investiert.

Für die Erneuerungen von technischen Anlagen im Regiebetrieb, des Fuhrparks und der technischen Ausstattung des Büros wurden insgesamt 8,1 T€ eingesetzt.

c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (312 T€), dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (2.823 T€) sowie dem Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten (2.908 T€) zusammen.

Insgesamt ergab sich somit eine Zunahme bei den Zahlungsmitteln von per Saldo 227 T€. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 (1.501,0 T€) steht im Geschäftsjahr 2025 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 18.967.105,69 € (VJ: 16.642.416,71 €). Dies entspricht einem Anteil von 88,3 % (VJ: 88,7 %) 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 958 T€ (+ 149 T€) und „Flüssigen Mitteln“ in Höhe von 1.501 T€ (+ 227 T€) zusammen und ist mit 2.513.530,14 € bilanziert.

Eigenkapital:

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von 12.940.438,10 € (VJ: 12.466.476,08 €) beträgt 60,2 % (VJ: 66,5 %) 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 für die Sanierung des Objektes Schaiblestraße 19 (216 T€), Fördermittel für die Sanierung des Objektes Schauenburgstraße 6/8 (468 T€) sowie Finanzierungsmittel für den Neubau in der Rheinstraße (2.498 T€) abgerufen. Die Finanzierungsmittel wurden durch planmäßige Tilgungen (153 T€) zurückgeführt.

4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,2 %	- 0,2 %
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	4,8 %	- 0,7 %
Durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter im Monat	= $\frac{\text{jährliche Sollmiete : 12 Monate}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	5,71 €	5,66 €
Instandhaltung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Instandhaltung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	31,52 €	44,01 €
Modernisierung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Modernisierung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	36,95 €	15,95 €
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltung} + \text{aktivierte Modernisierung}}{\text{Sollmiete}}$	80,9 %	88,2 %
Zinsquote (Zinsdeckung)	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$	1,3 %	1,1 %

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

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

Erlösschmälerungen, Leerstände und Forderungsausfälle:

Die Erlösschmälerungen betragen 0,9 % der Sollmieten (VJ: 0,8 %). Zum Jahresende 2024 standen 16 Wohnungen leer (VJ: 3 WE), die alle modernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen.

Die Forderungsausfälle aus Vermietung bewegen sich mit 7.352,20 € weiterhin auf einem sehr geringen Niveau (VJ: 6.953,15 €).

Mieterwechsel:

Im Geschäftsjahr 2024 hatten wir 43 Mieterwechsel (ohne Bezug Neubau Rheinstraße) 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 2024 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft wird auch im laufenden Jahr 2025 von den Auswirkungen geopolitischer Unruhen, bestehenden Unsicherheiten aufgrund der Amtseinführung des neuen US-Präsidenten sowie der Neuwahlen und der daraus resultierenden Neubildung unserer Bundesregierung wesentlich beeinflusst.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit Längerem ins Stocken geraten. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar, welche auf eine konjunkturelle Trendwende hindeuten könnten.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 erneut

nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen.

Erst 2026 - wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohle verlassen haben und wieder zulegen - wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein provozierter Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation neu befeuern.

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 ausgeglichenes Jahresergebnis.



II. Risikobericht

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

III. Chancenbericht

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

E. WEITERE ANGABEN

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns:

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zur **Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % (97.542,74 €)** zu verwenden.

Offenburg, im April 2025

Der Vorstand

MARKUS KOHLER
HANS-JOACHIM FOMFERRA
RENÉ THOMANN





Baujahr	1959
Heizungsart	Fernwärme
Energiebedarf	78,0 kWh/m ²
Wohn-Einheiten / -Fläche	18 / 1.176 m ²
Bewohner:innen	35 Personen
Längstes Mietverhältnis	27 Jahre
Entfernung zum Bahnhof	1,5 km



03 Albert-Schweitzer-Str. 36/38/40



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

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



OFFENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT eG

1. Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVA

A. Anlagevermögen	€	€	Vorjahr €
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.078.726,55		11.377.532,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	745.090,67		797.391,15
3. Technische Anlagen und Maschinen	23.500,78		26.924,68
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.537,69		155.890,64
5. Anlagen im Bau	0,00	18.966.855,69	4.284.427,25
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		250,00	250,00
Anlagevermögen insgesamt		18.967.105,69	16.642.416,71
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	958.018,40		809.252,26
2. Andere Vorräte	2.527,08	960.545,48	2.108,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.922,77		6.583,93
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.517,92		135,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	20.527,73	51.968,42	17.875,27
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.501.016,24	1.273.999,43
		21.480.635,83	18.752.371,05

1. Bilanz zum 31.12.2024

PASSIVA

A. Eigenkapital	€	€	Vorjahr €
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.960,66		123.522,49
2. der verbleibenden Mitglieder	2.422.723,08	2.519.683,74	2.441.316,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.776,92 € (12.443,14 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 70.000,00 € (0,00 €)	1.150.000,00		1.080.000,00
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 451.691,79 € (0,00 €) davon Entnahme im Gesch.jahr: 0,00 € (185.431,41€)	9.173.211,62	10.323.211,62	8.721.519,83
III. Bilanzgewinn		97.542,74	100.116,90
Eigenkapital insgesamt		12.940.438,10	12.466.476,08
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		98.507,07	925.669,56
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.756.914,20		3.727.433,78
2. Erhaltene Anzahlungen	939.399,89		876.017,49
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.278,98		357.751,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 5.513,29 € (18.612,23 €)	29.651,13	8.110.244,20	36.732,60
D. Rechnungsabgrenzungsposten		331.446,46	362.290,16
		21.480.635,83	18.752.371,05

2. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.850.729,68		4.651.155,94
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.748,02	4.854.477,70	7.908,51
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		148.766,14	97.685,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		55.037,50	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		159.067,69	220.285,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.828.455,82	3.377.109,97
Rohergebnis		2.388.893,21	1.599.925,17
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	627.280,32		572.182,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	149.711,04	776.991,36	144.393,11
davon für Altersversorgung: 13.740,86 € (14.110,14 €)			
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		659.993,21	639.455,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		218.513,44	217.673,44
9. Erträge aus Finanzanlagen		8,42	6,31
10. Zinserträge		21.576,21	8.346,90
11. Zinsen u.ä. Aufwendungen		60.893,58	45.098,92
12. Ergebnis nach Steuern		694.086,25	- 10.524,79
13. Sonstige Steuern		74.851,72	74.789,72
14. Jahresfehlbetrag / Jahr		619.234,53	- 85.314,51
15. Einstellungen in die / Entnahmen aus den Ergebnisrücklagen		521.691,79	185.431,41
16. Bilanzgewinn		97.542,74	100.116,90

Anhang des Jahresabschlusses 2024

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.

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

C. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind

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

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt	davon Restlaufzeit ..			gesichert
		.. bis 1 Jahr	.. 1 bis 5 Jahre	.. mehr als als 5 Jahre	
Verbindlichkeiten	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.756.914,20 (3.727.433,78)	266.083,50 (170.507,28)	1.289.940,54 (770.097,18)	5.200.890,16 (2.786.829,32)	6.756.914,20 * (3.727.433,78) *
Erhaltene Anzahlungen	939.399,89 (876.017,49)	939.399,89 (876.017,49)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	384.278,98 (357.751,38)	384.278,98 (357.751,38)			
Sonstige Verbindlichkeiten	29.651,13 (36.732,60)	29.651,13 (36.732,60)			
	8.110.244,20 (4.997.935,25)	1.619.413,50 (1.441.008,75)	1.289.940,54 (770.097,18)	5.200.890,16 (2.786.829,32)	6.756.914,20 (3.727.433,78)

* Art der Sicherung: Grundpfandrechte (GPR)

Rückstellungen

In den Sonstigen Rückstellungen sind im Wesentlichen 41 T€ (VJ: 19 T€) für anteilige CO₂-Kosten, 18 T€ (VJ: 14 T€) Urlaubsrückstellungen sowie 12 T€ (VJ: 12 T€) Rückstellungen für die Erstellung des Jahresabschlusses enthalten.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Erträge

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen aus den Vorjahren in Höhe von 135,4 T€ (VJ: 184,9 T€) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für Arbeitsmittel für das Büro und den Regiebetrieb von 20,9 T€, Raumkosten von 10,1 T€ sowie EDV-Kosten von 51,2 T€ enthalten.

E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
2024 Anfang	1.293	9.815
2024 Zugang	50	367
2024 Abgang	34	452
2024 Ende	1.309	9.730

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 18.593,78 € reduziert.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer:

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 12 Arbeitnehmer (VJ: 11).

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

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

Katharina Heitz *ass. iur.* Stephanie Chaloupka *Media Design Managerin*

Oliver Strauch *Abteilungsleiter* Matthias Lipps *Kriminalhauptkommissar i.R.*

Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

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

Offenburg, den 17. Februar 2025

Der Vorstand

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

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



Senator-Borst-Straße 5/7

An den beiden Häusern müssen die Balkone ertüchtigt und die Fassade saniert werden. Darüber hinaus werden wir die Dachgauben neu verkleiden und anstreichen. Nach dem neuen Anstrich wird die Fassade sicherlich wieder ein Blickfang in unserem Wohngebiet.

In den vergangenen Jahren haben wir bereits damit begonnen, unsere Gara-



Garagenhöfe Schauenburgstraße / Josef-Kohler-Straße

genanlagen zu sanieren, was wir auch im Jahr 2025 kontinuierlich fortsetzen wollen. Die Vorplätze zu den Garagen werden erneuert und die Garagentore ausgetauscht. Hinter den Garagen werden Einhausungen entstehen, in denen künftig die Mülltonnen sowie die Fahrräder unserer Mieterinnen und Mieter untergebracht werden können. Auch diese Maßnahmen werden das Erscheinungsbild unserer dortigen Wohnanlagen nachhaltig verbessern.

In 2025 werden wir die Häuser in der Witschstraße 8 + 10 und Rheinstraße 3A an das bestehende Fernwärmenetz anschließen und dadurch unseren CO₂-Ausstoß weiter verringern. Hierzu ist es erforderlich, dass in diesen Wohnungen alle noch bestehenden Gas-Etagenheizungen zurückgebaut

werden und in jeder Wohnung eine eigene Verteilerstation für die Fernwärme eingebaut wird.



Witschstraße 8 + 10 / Rheinstraße 3A



Darüber hinaus werden wir in diesem Jahr für das Objekt in die Planungen für eine energetische Sanierung sowie für die Erweiterung aller Wohnungen um großzügige Balkone einsteigen. Ziel ist hier - noch im laufenden Jahr - die entsprechende Baugenehmigung zu erhalten, um im nächsten Jahr mit



den Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten beginnen zu können.

Neben diesen Einzelprojekten sind wir auch schon dabei, insgesamt zehn Wohnungen sowie ein Reihenhaus vollständig zu sanieren.



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 2025

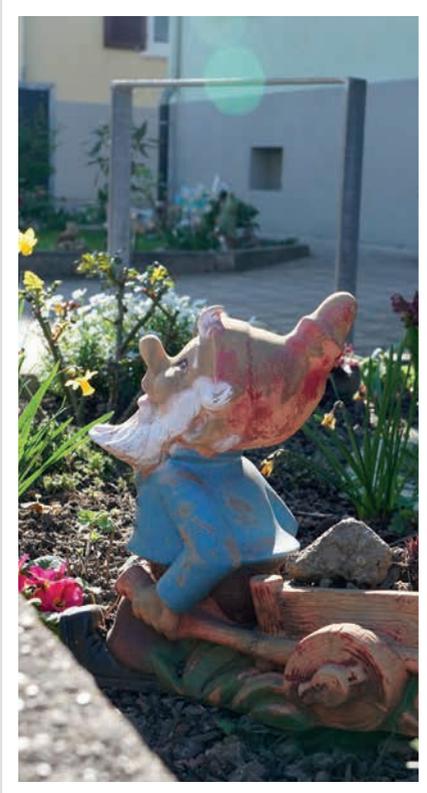
Der Vorstand

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	8:00 - 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)	