

OFFENBURGER  
BAUGENOSSENSCHAFT EG



2021  
GESCHÄFTSBERICHT 2021

***Wir bedauern,***  
**dass wir uns 2021 von 23 Mitgliedern**  
**für immer verabschieden mussten.**

† Alexander Albrandt † Werner Dorn † Olaf Ficht  
† Erna Gropp † Siegfried Hempel † Bernhard Herlemann  
† Wolfgang Huber † Sabine Jedlicka † Günther Killius  
† Ewald Lacker † Manfred Lanitz † Christel Litterst  
† Mischo Popov † Reinhold Ruf † Sabine Sauer  
† Waltraud Schlosser † Klara Schmidt  
† Fridel Speichinger † Elsa Stavemann † Klaus Stierner  
† Anna Tanasovszky † Manfred Werner  
† Edith Zimmermann

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

## ***Gemeinsam***

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

**Dafür möchten wir uns herzlich bedanken.**

## ***60 Jahre Jubiläum*** 1961 – 2021

✿ Helmut Peter

✿ Walter Wolber

## ***50 Jahre Jubiläum*** 1971 – 2021

✿ Ursula Drescher

✿ Richard Haigis

✿ Ulrike Rammelsberg

✿ Willi Reichert

✿ Walburga Rendler

✿ Heinz Rosenfelder

✿ Monika Wasmer



### **Verabschiedung von Herrn Reinhard Männle:**

Mehr als 30 Jahre Ehrenamt für unsere Mieter, Mitglieder und die Genossenschaft

In der Mitgliederversammlung am 5. Oktober 2021 wurde Reinhard Männle aus dem Aufsichtsrat verabschiedet. Herr Männle war seit 1988 ununterbrochen im Aufsichtsrat tätig, an dessen Spitze er seit 1991 stand. Der Oberbürgermeister der Stadt Offenburg, Herr Marco Steffens würdigte in seiner Laudatio das Wirken von Männle für die Genossenschaft und für die Stadt Offenburg. Frau Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-





unternehmen, ehrte seine Leistungen mit dem Verleih der Silbernen Ehrenmedaille des Verbandes; die höchste Auszeichnung für Ehrenamtsträger in der Wohnungswirtschaft. Bereits im Jahre 2013 wurde ihm die Goldene Ehrennadel verliehen.

Der Geschäftsführende Vorstand, Markus Kohler, bedankte sich im Namen aller Mieterinnen und Mieter sowie im Namen aller Verantwortlichen bei der Genossenschaft sowohl bei Herrn Männle als auch bei seiner Ehefrau Doris Männle für seine langjährige, erfolgreiche Tätigkeit zum Wohle aller Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft. Er bezeichnete Männle als Baumeister für die sozialen und gesellschaftlichen Strukturen, die das Wohnen in einer Gemeinschaft auszeichnen.





### **Unsere Projekte im Jahr 2021:**

Trotz Pandemie haben die Handwerksbetriebe nach Plan gearbeitet

Schaffung von Stellplätzen für Elektrofahrzeuge unserer Mieterinnen und Mieter . . . Eine eigene Ladestation für jeden Stellplatz . . . Fassaden- und Balkonsanierung am Gebäude Schaiblestraße 20/22 . . . Erneuerung der Außenanlage und der Zugangswege . . . Renovierung des Treppenhauses





und Austausch der Haustüren . . . Neuerrichtung von Einhausungen für die Mülltonnen des gesamten Quartiers . . . Sanierung des Daches und der Fassade an den Häusern Rammersweierstraße 42 - 48 . . . Einbau von neuen Fenstern . . . Instandhaltungsplan wurde vollständig umgesetzt.





# Geschäftsbericht 2021



OFFENBURGER  
BAUGENOSSENSCHAFT EG



# Inhaltsverzeichnis

Grußworte des Geschäftsführers	<b>04</b>
Bericht des Aufsichtsrates	<b>08</b>
Bericht des Vorstandes	<b>10</b>
Jahresabschluss	
Bilanz	<b>22</b>
Gewinn- und Verlustrechnung	<b>24</b>
Anhang	<b>25</b>
Ausblick	<b>30</b>
Schlussbemerkungen	<b>32</b>
Nachruf	<b>33</b>

# Grußworte des Geschäftsführers

## Sehr geehrte Mitglieder unserer Offenburger Baugenossenschaft,

» *mittlerweile liegen fast 2 Jahre Corona-Pandemie hinter uns. Dies hat in sehr vielen gesellschaftlichen, kulturellen, wirtschaftlichen und besonders privaten Bereichen Spuren hinterlassen. Trotz der aktuellen Tendenzen des Gesetzgebers, schrittweise die Einschränkungen zu beenden, werden die o.g. Auswirkungen der Pandemie in Wirtschaft und Gesellschaft noch länger nachwirken.* «

Im vergangenen Jahr lernten wir, mit diesen Einschränkungen zu leben und versuchten in allen Lebenslagen das Beste aus der Situation zu machen. Das ist uns auch 2021 gelungen. Insbesondere die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie sind wir gemeinsam angegangen, haben analysiert, um für unsere Mieter und Mitglieder Lösungen zu finden, die notwendig waren, um nicht den Verlust der eigenen Wohnung fürchten zu müssen.

Ein herzliches Dankeschön an dieser Stelle an alle Mieter für ihr Verständnis und ihre Akzeptanz, dass die Geschäftsstelle immer wieder geschlossen werden musste und für die leider nur distanzierten Begegnungen über das Jahr 2021.

Seit dem 24. Februar 2022 sind wir mit einer Situation konfrontiert, die für uns bis dahin unvorstellbar war: Es herrscht Krieg in Europa! Auch wenn die Nato und unser Land derzeit nicht direkt mit dem Kriegsgeschehen kon-

frontiert wurden, spüren wir die Auswirkungen in vielen Bereichen. Energiepreise explodieren förmlich. Die Tankfüllung für ein Auto kostet nahezu das Doppelte. Preise für Grundnahrungsmittel ziehen deutlich an. Doch bei allen finanziellen Einschnitten ist derzeit das Wichtigste, den Menschen zu helfen, die direkt von den Kriegswirren - und damit einhergehende Gräueltaten und Zerstörungswut - betroffen sind.

Unser aller Aufgabe ist, den Flüchtenden zu helfen, ihnen die Hand zu reichen und dafür zu sorgen, dass diese Menschen bei uns ein schützendes Dach über dem Kopf erhalten. Auch wir werden hierzu unseren Beitrag leisten und unserer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung nachkommen.

Die Frage, wie lange diese Schrecken in der Ukraine noch andauern oder ob der Kriegsfunkel gar noch auf andere Länder überspringt, kann derzeit niemand beantworten. Wir hoffen auf ein

baldiges Schweigen der Waffen und wünschen uns einen anhaltenden Frieden in Europa und für die ganze Welt.

2021 war für unsere Baugenossenschaft auch ein Jahr der Veränderung und Neuorientierung:

Am 5. Oktober 2021 verabschiedeten wir in der Mitgliederversammlung unseren langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Reinhard Männle in seinen wohlverdienten Ehrenamts-Ruhestand. Herr Männle war über 30 Jahre für die Genossenschaft - und besonders für die Mieterinnen und Mieter - mit sehr viel Herzblut und Engagement ehrenamtlich tätig. In seiner Laudatio würdigte unser Oberbürgermeister Herr Marco Steffens die Arbeit von Herrn Männle und bedankte sich für seinen persönlichen Beitrag für die Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Offenburg.

Für seine herausragende Arbeit verlieh Frau Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen), Herrn Männle die Silberne Verdienstmedaille. Diese entspricht der höchsten Auszeichnung für Ehrenamtsträger der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg.

Lieber Reiner,  
nochmals ein herzliches Dankeschön für Deine jahrzehntelange Arbeit zum Wohle unserer Baugenossenschaft !

Von den Mitgliedern wurde Frau Rita Böcherer, Bereichsdirektorin der Sparkasse Offenburg/Ortenau, erstmals in unser Aufsichtsgremium gewählt. Wir freuen uns sehr, dass Frau Böcherer dieses Ehrenamt übernimmt und so unseren Aufsichtsrat fachlich und persönlich bereichert.

Als Nachfolger von Herrn Männle wurde in der konstituierenden Sitzung Herr Karl-Heinz Eckerle zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Herr Eckerle ist seit 1999 in diesem Gremium tätig und schon viele Jahre mit unserer Baugenossenschaft vertraut und verbunden. Wir wünschen Herrn Eckerle viel Freude bei der übernommenen Aufgabe!

Leider mussten wir uns nur wenige Tage nach der Mitgliederversammlung von unserer geschätzten und lieb gewonnenen Aufsichtsrätin Sabine Jedlicka für immer verabschieden. Ihr Tod hinterlässt eine große Lücke in unserem Gremium und ganz besonders in unseren Herzen. Gemeinsam werden wir uns an ihr helles Lachen

und ihre bunte Lebensfreude erinnern und sie lange nicht vergessen.

Außer den personellen Veränderungen prägten natürlich auch bauliche Maßnahmen das abgelaufene Geschäftsjahr. Neben den Investitionen in die Sanierung und energetische Verbesserung unserer Wohnobjekte wird uns ein besonderes Objekt zukünftig viel Freude bereiten:

Im Zuge der Sanierung des Garagenhofes und der Außenanlage in der Schaiblestraße 11 - 17 haben wir angrenzend an den bestehenden Garagenhof - in Zusammenarbeit mit der E-Werk Mittelbaden - acht Stellplätze für Elektrofahrzeuge zur Anmietung errichtet. Diese stehen allen Mietern unserer Wohneinheiten zur Verfügung, welche im Besitz eines Elektrofahrzeuges sind.

Dabei profitieren die Mieter von den vorteilhaften Strompreisen, die - im Vergleich zu Haushaltsstromtarifen oder den Preisen an öffentlichen Stromtankstellen - deutlich niedriger sind.

Auch wenn bisher noch nicht alle Stellplätze vermietet wurden, sind wir uns sicher, dass sich in den nächsten Monaten weitere Mieter mit dem Gedanken beschäftigen, auf elektroan-

getriebene Fahrzeuge zu wechseln. Die Anlage kann bei Bedarf erweitert werden. Gegebenenfalls können wir bestehende Parkplätze noch nachrüsten. Gemeinsam mit dem an gleicher Stelle platzierten Mietfahrzeug vom „Stadtmobil Südbaden“ gelang es uns, für das Kerngebiet unserer Genossenschaft in der Oststadt ein stimmiges Verkehrskonzept zu organisieren, das den künftigen Mobilitätsanforderungen unserer Mieter vollumfänglich entspricht.

Eine wichtige Zukunftsinvestition war im Jahr 2021 auch die Erweiterung unserer Büroräume. In der Rammersweierstraße 66 haben wir im 1. Obergeschoss unser Büro um dringend notwendige Fläche erweitert. Dabei wurden auch Räume für Besprechungen mit Mietern und für Sitzungen, Sozialräume und Zimmer für die Technik geschaffen. Die Büros wurden neu ausgebaut, neu belichtet und klimatisiert. Die Arbeitsplätze wurden an die aktuellen Anforderungen für moderne Büroarbeitsplätze mit rückengerechten und höhenverstellbaren Schreibtischen angepasst.

Im laufenden Jahr werden wir die Außenanlage neu gestalten und einen barrierefreien Zugang in das Erdge-

schoß schaffen. Dort werden wir einen Besprechungsraum für Menschen einrichten, denen es nicht möglich ist, zu uns über die Treppe in das Büro im Obergeschoss zu kommen.

Schon jetzt freue ich mich darauf, dass die noch bestehenden Kontaktbeschränkungen weiter reduziert werden und wir uns bald wieder persönlich und weniger distanziert austauschen können.

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

Lassen Sie uns dankbar sein, dass wir im Sinne unseres genossenschaftlichen Grundgedankens gemeinsam die Anforderungen in diesen verrückten Zeiten gut gemeistert haben! So können wir erneut positiv in die Zukunft schauen und uns den künftigen Herausforderungen stellen.

Herzliche Grüße

**MARKUS KOHLER**  
Geschäftsführender Vorstand

Offenburg, März 2022



# Bericht des Aufsichtsrates

- » *Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2021 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 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 elf Sitzungen des Wohnungsvergabeausschusses teil. Daran hat laut Satzung jeweils der Vorsitzende des Mitgliederbeirates oder ein Vertreter dieses Gremiums teilgenommen. Die Sitzungen wurden aufgrund der eingeschränkten Versammlungsmöglichkeiten teilweise im Umlaufverfahren durchgeführt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde vom 21.02.2022 bis 25.02.2022 durch den Verband

baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. durchgeführt.

Die Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung für 2021 wurden von den Mitgliedern des Prüfungsausschusses überprüft und vom Aufsichtsrat mit den Vorstandsmitgliedern der Offenburger Baugenossenschaft eG beraten.

Der Aufsichtsrat ist mit dem Jahresabschluss 2021 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 Mitarbeitern in der Verwaltung und dem Regiebetrieb, dem Vorstand und dem Mitgliederbeirat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Offenburg, den 10. März 2022

**Karl-Heinz Eckerle**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Organe der Genossenschaft

## Aufsichtsrat

Reinhard Männle VORSITZENDER  
*Stadtverwaltungsdirektor i.R.*  
*Vorsitzender/AR-Mitglied bis 05.10.2021*

Karl-Heinz Eckerle VORSITZENDER  
*Geschäftsführer*  
*Vorsitzender seit 12.10.2021*

Peter Jockers \* stv.VORSITZENDER  
*Notariatsdirektor i.R.*

Sabine Jedlicka †  
*Steuerfachangestellte*  
*AR-Mitglied bis 08.10.2021*

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

Rita Böcherer stv. SCHRIFTFÜHRERIN  
*Dipl. Sparkassenbetriebswirtin*  
*AR-Mitglied seit 05.10.2021*

Matthias Lipps  
*Kriminalhauptkommissar*

## Vorstand

Markus Kohler  
*Geschäftsführer*

Hans-Joachim Fomferra  
*Dipl. Ingenieur*

René Thomann  
*Rechtsanwalt*

## Mitgliederbeirat

Klaus Huber \* VORSITZENDER  
*Technischer Angestellter.*

Peter Pertschy \* stv.VORSITZENDER  
*Kfm. Angestellter*

Silvia Geiges SCHRIFTFÜHRERIN  
*Sozialarbeiterin*

Kerstin Baumann  
*Beamtin*

Michael Kaiser  
*Maschinenbautechniker*

Oliver Strauch  
*Abteilungsleiter*

**Prüfungsverband** vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen 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 auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst von der andauernden Pandemiesituation und dadurch zunehmenden Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statis-

tischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen. Im Vergleich zum Jahr 2019 - dem Jahr vor der Krise - war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen gegen das Virus.

Trotz Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Im Dezember 2021 betrug die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,4 % (Dezember 2020: 4,2%). Die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat sich 2021 um rund 7.000 Personen auf 44,9 Mio. leicht erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 - im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat - um 5,0 %. Sie erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+36,7 %) und Kraftstoffe (+35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau kon-

ventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die gestiegenen Materialpreise aus.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2021 um 1,0 % zulegen; ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich 2020 - im ersten Coronajahr - war sie um 0,5 % leicht gesunken. Bei der Wohnungsvermietung sind bundesweit bisher keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

## II. Geschäftsverlauf

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2021:

- 787 Wohnungen (57.244 m<sup>2</sup> Wfl.)
- 7 Gewerbeeinheiten (724 m<sup>2</sup>)
- 204 Garagen
- 5 Carports
- 127 Stellplätze

Im Jahr 2021 haben wir eine bisher vermietete gewerbliche Einheit auf unserem Regiehof in den Eigenbestand übernommen. Der zusätzliche Raumbedarf ergab sich aus dem Rückbau von ehemaligen Werkstätten.

Angrenzend an den Garagenhof der Schaiblestraße 11 - 17 haben wir - im Zuge der Sanierung der Außenanlage und der Zugänge zu den Haustüren - acht neue Stellplätze für Elektrofahrzeuge geschaffen. Diese werden ausschließlich an Mieterinnen und Mieter unserer Wohneinheiten vermietet. Jeder Stellplatz verfügt über eine eigene Lade-Infrastruktur. Die Stromversorgung erfolgt über das E-Werk Mittelbaden.

2021 wurden zehn Wohnungen vollständig modernisiert und kernsaniert.

An dem Objekt Schaiblestraße 20/22 wurden die Fassade sowie die Balkone umfangreich saniert und instand gesetzt. Auch wurden die Außenanlagen mit den Zugangswegen zu den Haustüren erneuert, die Treppenhäuser saniert und neu gestrichen sowie die Haustüren ausgetauscht. Zur Aufwertung des Gesamtareals wurden neue zentrale Einhausungen für Mülltonnen geschaffen. Ebenso wie das Nachbargebäude an der

# Bericht des Vorstandes

Senator-Borst-Straße 5/7 wurden auch diese Häuser an das Fernwärmenetz der Offenburger Wärmeversorgung GmbH & Co. KG angeschlossen.

Am - in 2020 energetisch sanierten - Objekt Gotter-Nes-Weg 2 wurde der Garagenhof saniert und die Außenanlage neu gestaltet. Dabei wurden ebenfalls neue Einhausungen für Mülltonnen und Fahrräder der Bewohner geschaffen.

Am Reihenblock Rammersweierstraße 42 - 48 wurde das Dach und die Fassade saniert und die Außenanlage neu gestaltet.

Die im Instandhaltungsplan für 2021 geplanten Maßnahmen konnten nahezu vollständig umgesetzt werden. Insgesamt wurden für Modernisierungen und Instandhaltungen 2,1 Mio € aufgewandt.

Die Geschäftsführung der Genossenschaft beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

## III. Lage

### 1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 257.112,93 € wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Der im Vergleich zum Vorjahr (327 T€) geringere Jahresüberschuss ist im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen (+ 93 T€) und höhere Sonstige betriebliche Aufwendungen (+ 87 T€) zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse haben sich mit 4.395 T€ (VJ: 4.278 T€) weiterhin positiv entwickelt. Die Durchschnittsmiete aller Wohnungen stieg pro Quadratmeter Wohnfläche auf 5,37 € im Berichtsjahr (VJ: 5,26 €).

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

Die Gesamterlöse sind auf 4.509,4 T€ (VJ: 4.355,8 T€) gestiegen. Darin sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 24,1 T€ (VJ: 33,8 T€) enthalten.

**Die Ertragslage ist zufriedenstellend.**

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote ist mit 81,8 % überdurchschnittlich. Die Eigenkapitalrendite liegt bei 2,1 %. Das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital beträgt 22,3 % (Verschuldungsgrad).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Diese erhöhten sich auf 1.335,5 T€ (VJ: 1.084,7 T€). Förderfinanzierungen (310,0 T€) standen planmäßigen Tilgungen (59,2 T€) gegenüber.

### b. Investitionen

Die Modernisierungen in Höhe von 142 T€ erfolgten im Berichtsjahr im Wesentlichen für die Erneuerungen der Außenanlagen der Objekte Schaiblestraße 20/22 und Gotter-Nes-Weg 2. In die Erweiterung und den Ausbau unseres Büros im Obergeschoss des Gebäudes Rammersweierstraße 66 wurden 377 T€ investiert.

Die Schaffung von acht Stellplätzen mit Lade-Infrastruktur für Elektrofahrzeuge auf dem Garagenhof Schaiblestraße 11 - 17 erforderte Investitionen in Höhe von 82,5 T€.

# Bericht des Vorstandes

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- Herstellungskosten	Zugänge 2021	Abgänge 2021	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres
<b>I. Sachanlagen</b>	€	€	€	€	€	€	€
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	26.384.685,64	142.275,81	0,00	0,00	15.724.715,27	10.802.246,18	521.158,61
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- u.a. Bauten	902.296,01	459.219,98	0,00	0,00	681.190,64	680.325,35	25.056,20
3. Technische Anlagen und Maschinen	74.734,16	407,90	0,00	0,00	41.369,56	33.772,50	5.484,60
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	388.868,38	124.648,48	0,00	0,00	349.208,94	164.307,92	32.890,88
5. Bauvorberei- tungskosten	5.262,69	49.470,28	0,00	0,00	0,00	54.732,97	0,00
	<u>27.755.846,88</u>	<u>776.022,45</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>16.796.484,41</u>	<u>11.735.384,92</u>	<u>584.590,29</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>	€	€	€	€	€	€	€
1. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00
	<u>27.756.096,88</u>	<u>776.022,45</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>16.796.484,41</u>	<u>11.735.634,92</u>	<u>584.590,29</u>

Für die Erneuerungen von technischen Anlagen im Regiebetrieb, für den Fuhrpark und die technische Ausstattung des Büros wurden weitere 125,1 T€ eingesetzt. Die größten Einzelmaßnahmen betrafen die Erneuerung der Büroeinrichtung (43,2 T€), den Austausch unseres Servers (23,8 T€) sowie die Anschaffung eines gebrauchten Baggers (16,5 T€).

### c. Liquidität

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (902 T€), dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (138 T€) sowie dem Mittelabfluss aus Investitionstätigkeiten (755 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zugang bei den Zahlungsmitteln von per Saldo 285,7 T€. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2021 (2.816,4 T€) steht im Geschäftsjahr 2022 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 11.735.634,92 € (VJ: 11.544.202,76 €). Dies entspricht einem Anteil von 76,7 % (VJ: 78,2 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens (siehe Seite 14 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 3.564.537,42 € bilanziert. Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist maßgeblich durch die Erhöhung der unfertigen Erzeugnisse (+ 78,5 T€) und die Zunahme der „Flüssigen Mittel“ (+ 285,7 T€) geprägt.

#### Eigenkapital:

Das Eigenkapital der Genossenschaft in Höhe von 12.514.779,97 € (VJ: 12.364.092,52 €) beträgt 81,8 % (VJ: 83,7 %) der Bilanzsumme.

# Bericht des Vorstandes

## 4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

		2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,7 %	2,2 %
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	2,1 %	2,6 %
Durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter im Monat	= $\frac{\text{jährliche Sollmiete : 12 Monate}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	5,37 €	5,26 €
Instandhaltung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Instandhaltung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	32,15 €	30,58 €
Modernisierung pro Quadratmeter im Jahr	= $\frac{\text{Modernisierung}}{\text{m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche}}$	2,45 €	15,81 €
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltung} + \text{aktivierte Modernisierung}}{\text{Sollmiete}}$	53,7 %	73,5 %
Zinsquote (Zinsdeckung)	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel}}{\text{Sollmiete}}$	0,1 %	0,1 %

#### 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 energetische Sanierung des Objektes Gotter-Nes-Weg 2 (70 T€) sowie für die Anschlüsse der Objekte Albert-Schweitzer-Straße 36-40, Schaiblestraße 20/22 und Senator-Borst-Straße 5/7 an das Fernwärmenetz der Offenburger Wärmeversorgung GmbH (240 T€) abgerufen. Durch planmäßige Tilgungen wurden die Finanzierungsmittel um 59 T€ zurück geführt.

#### **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 0,5 % der Sollmieten (VJ: 0,6 %). Zum Jahresende 2021 standen sechs Wohnungen leer (VJ: 3 WE), die alle mo-

dernisiert wurden bzw. zur Modernisierung anstehen.

Die Forderungsausfälle aus Vermietung bewegen sich mit 116,13 € deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (1.661,74 €).

#### Mieterwechsel:

Im Geschäftsjahr 2021 hatten wir 39 Mieterwechsel zu verzeichnen.

#### Personal:

Neben dem Geschäftsführer sind neun 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 2021 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

# Bericht des Vorstandes

## D. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### I. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft wird im 1. Quartal noch von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst. Die Eskalation des russisch-ukrainischen Konflikts und der Ausbruch des Krieges am 24. Februar 2022 ändert die wirtschaftliche Lage auch in Deutschland.

Bis zum Beginn des Krieges erwartete die Bundesregierung für das Jahr 2022 eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund der Unwägbarkeiten im Hinblick auf den weiteren Verlauf der militärischen Auseinandersetzung - verbunden mit der Preiserhöhung für Rohstoffe und der Zunahme der Lieferengpässe - dürfte das Wirtschaftswachstum deutlich hinter den Erwartungen zurückbleiben.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist auch im Berichtsjahr weiter auf einem sehr hohen Niveau geblieben. Der immer noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten, der Zuzug in unsere Region, die aktuell hohe Zahl an Flüchtenden aus den Kriegsgebieten und nicht zuletzt die

Mietpreisgestaltung unserer Genossenschaft lassen auch weiterhin ein großes Interesse an unseren attraktiven Wohnungsangeboten erwarten.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen - insbesondere der im laufenden Jahr sehr hohen Instandhaltungsmaßnahmen - erwartet die Unternehmensleitung ein ausgeglichenes Jahresergebnis.

### II. Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken:

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

### III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment - ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt ungebrochen. Noch immer steigen die Bewerberzahlen oder verharren auf einem hohen Niveau von bis zu 70 Wohnungssuchenden auf jede der ausgeschriebenen Wohnungen.



## E. WEITERE ANGABEN

Vorschlag für die Verwendung  
des Bilanzgewinns:

Der Mitgliederversammlung wird vor-  
geschlagen, den Bilanzgewinn zur  
**Ausschüttung einer Dividende von  
4,0 % (97.802,37 €)** zu verwenden.

Offenburg, den 10. März 2022

Der Vorstand

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





**2021: Mehr Raum in der Geschäftsstelle für unser Team und die Besucher**  
Erweiterung und Umbau unserer Büroräume

Schaffung von Räumen für Besprechungen, Sitzungen, Sozialräume . . . Moderne Beleuchtung und Klimaanlage . . . Modernisierung der Arbeitsplätze . . . ergonomische Bürostühle . . . rückengerecht höhenverstellbare Schreibtische . . . Eine Investition in einen angenehmen Aufenthalt für unsere Mitarbeiter und Besucher.



**Jahresabschluss**  
**für das Geschäftsjahr 2021**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

**3. Anhang**



**OFFENBURGER  
BAUGENOSSENSCHAFT eG**

# 1. Bilanz zum 31.12.2021

## AKTIVA

A. Anlagevermögen	€	€	Vorjahr €
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.802.246,18		11.181.128,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	680.325,35		246.161,57
3. Technische Anlagen und Maschinen	33.772,50		38.849,20
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.307,92		72.550,32
5. Bauvorbereitungskosten	54.732,97	11.735.384,92	5.262,69
	<hr/>		
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		250,00	250,00
Anlagevermögen insgesamt		<hr/> 11.735.634,92	<hr/> 11.544.202,76
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	721.456,85		642.731,77
2. Andere Vorräte	1.488,36	722.945,21	1.729,37
	<hr/>		
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	3.593,34		10.642,96
2. Forderungen aus Lieferung und Leistung	18.481,93		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.154,54	25.229,81	3.329,59
	<hr/>		
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.816.362,40	2.530.681,94
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		281,40	30.463,00
		<hr/> 15.300.453,74	<hr/> 14.763.781,39
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 1. Bilanz zum 31.12.2021

## PASSIVA

A. Eigenkapital	€	€	Vorjahr €
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit dem Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.570,27		46.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.471.868,02		2.445.060,63
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.250,00	2.521.688,29	39.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 13.881,98 € (14.189,37 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 32.524,35 € (16.689,26 €)	1.060.000,00		1.027.475,65
2. Freie Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 126.786,21 € (213.049,05 €)	8.835.289,31	9.895.289,31	8.708.503,10
<b>III. Bilanzgewinn</b>		97.802,37	97.303,14
Eigenkapital insgesamt		12.514.779,97	12.364.092,52
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		63.106,52	50.405,56
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.335.475,95		1.084.685,52
2. Erhaltene Anzahlungen	768.419,93		736.560,57
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.438,43		207.499,22
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 6.097,28 € (6.407,72 €)	23.651,84	2.316.986,15	26.205,99
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		405.581,10	294.332,01
		15.300.453,74	14.763.781,39

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.387.546,02		4.271.138,72
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.998,19	4.394.544,21	7.052,31
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		78.725,08	22.192,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.053,75	33.783,75
4. Sonstige betriebliche Erträge		12.059,86	21.716,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.596.915,15	2.425.144,00
Rohergebnis		1.912.467,75	1.930.739,80
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	621.538,03		636.336,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	153.820,26	775.358,29	154.196,33
davon für Altersversorgung: 14.760,02 € (12.982,30 €)			
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		584.590,29	609.470,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		206.125,91	119.220,07
9. Erträge aus Finanzanlagen		7,37	9,20
10. Zinserträge		-3.066,50	-757,39
davon negative Zinsen: 3.066,50 € (757,39 €)			
11. Zinsaufwendungen		6.115,27	4.481,02
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.453,05	3.934,09
13. Ergebnis nach Steuern		332.765,81	402.352,60
14. Sonstige Steuern		75.652,88	75.311,15
15. Jahresüberschuss		257.112,93	327.041,45
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		159.310,56	229.738,31
17. Bilanzgewinn		97.802,37	97.303,14

## 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 2021

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.

721 T€ (VJ: 643 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	1.335.475,95 (1.084.685,52)	70.936,96 (59.209,57)	348.014,77 (290.531,73)	916.526,22 (734.944,22)	1.335.475,95 * (1.084.685,52) *
Erhaltene Anzahlungen	768.419,93 (736.560,57)	768.419,93 (736.560,57)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.438,43 (207.499,22)	189.438,43 (207.499,22)			
Sonstige Verbindlichkeiten	23.651,84 (26.205,99)	23.651,84 (26.205,99)			
	2.316.986,15 (2.054.951,30)	1.052.447,16 (1.029.475,35)	348.014,77 (290.531,73)	916.526,22 (734.944,22)	1.335.475,95 (1.084.685,52)

\* Art der Sicherung:  
Grundpfandrechte  
(GPR)

# Anhang des Jahresabschlusses 2021

## Rückstellungen

Hierbei sind im Wesentlichen 22 T€ (VJ: 18 T€) Urlaubsrückstellungen sowie 12 T€ (VJ: 11 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. 27).

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

Sonstige betriebliche Erträge:

Hier sind insbesondere Erstattungen von Versicherungen und Mietern über 6,8 T€ enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:  
Hier sind Aufwendungen für Arbeitsmittel (31,4 T€), Raumkosten (20,6 T€), EDV-Kosten (38,3 T€) sowie Abbruchkosten (23,8 T€) enthalten.

Zinserträge:

Hierbei sind die - von der Bank für Guthabenbestände berechneten - Verwahrerentgelte (3,1 T€) enthalten.

## E. SONSTIGE ANGABEN

Mitgliederbewegung	Anzahl Mitglieder	Geschäftsanteile
2021 Anfang	1.318	9.837
2021 Zugang	44	382
2021 Abgang	44	276
2021 Ende	1.318	9.943

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 26.807,39 € 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 12 Arbeitnehmer (VJ: 12).

## **Aufsichtsrat**

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Reinhard Männle VORSITZENDER  
*Stadtverwaltungsdirektor i.R.*  
*bis 05.10.2021*

Karl-Heinz Eckerle VORSITZENDER  
*Geschäftsführer*  
*Vorsitzender seit 12.10.2021*

Peter Jockers stv.VORSITZENDER  
*Notariatsdirektor i.R.*

Hubert Müller  
*DB-Betriebsinspektor i.R.*

Rita Böcherer  
*Dipl. Sparkassenbetriebswirtin*  
*seit 05.10.2021*

Matthias Lipps  
*Kriminalhauptkommissar*

Sabine Jedlicka †  
*Steuerfachangestellte*  
*bis 08.10.2021*

## **Vorstand**

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Markus Kohler  
*Geschäftsführer*  
*hauptamtlich*

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

René Thomann  
*Rechtsanwalt*  
*nebenamtlich*

Offenburg, den 18. Februar 2022

Der Vorstand

**MARKUS KOHLER**

**HANS-JOACHIM FOMFERRA**

**RENÉ THOMANN**

# Ausblick

Auch im laufenden Jahr 2022 führen wir unseren Weg der kontinuierlichen Objektsanierungen fort. Dafür haben wir erneut einen umfangreichen Instandhaltungsplan mit einem Volumen von rund 1,4 Mio € erarbeitet und gehen auch wieder von einer Vielzahl von Wohnungsmodernisierungen aus. In der folgenden Übersicht sind die Schwerpunkte zusammengefasst:



*Prinz-Eugen-Straße 5/7  
und Senator-Borst-Straße 5/7*

An diesen Objekten legen wir die Außenanlagen und Hauszugänge neu an. Die Haussockel werden neu gestrichen und die Hausfassaden durch umlaufende Bankett-Umrandungen besser geschützt. Die Eingangstüren sowie die Zugangstüren zum Innenhof inklusive der Briefkastenanlagen werden erneuert und die Treppenhäuser frisch gestrichen.



*Rammersweierstraße 42 – 48*

In den vergangenen Jahren haben wir entlang der Rammersweierstraße bereits drei Wohnblöcke saniert und richten in diesem Jahr noch das letzte Gebäude - im Ensemble entlang der Straße - in ähnlicher Weise her.

Das Dach, die Fassade und die Balkonüberdachungen werden an diesem Objekt erneuert. Die bisher noch nicht den energetischen Anforderungen entsprechenden Fenster werden ausgetauscht.



*Schaiblestraße 11 - 17*

Wie bereits in den Vorjahren werden wir weitere Häuser an das Offenburger Fernwärmenetz anschließen.



### *Schaiblestraße 19*

In unserer mittelfristigen Planung haben wir vorgesehen, das Haus energetisch komplett zu sanieren und die Wohnungen mit Balkonanbauten zu erweitern. Hier werden im laufenden Jahr diese Planungen sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz der Wärmeversorgung Offenburg GmbH realisiert werden.



### *Außenanlage Rammersweierstraße 66 / Josef-Gottwald-Straße 2/4*

Nach dem Umbau unseres Büros sowie dem Rückbau der alten Werkstätten im vergangenen Jahr werden wir die Außenanlage neu gestalten. Dabei sollen das Gelände befestigt und neue Parkplätze ausgewiesen werden.

Für Fahrräder und Mülltonnen werden Einhausungen geschaffen. Dabei wird auch der Zugang in das Erdgeschoss der Rammersweierstraße 66 für die Besucher der Geschäftsstelle über eine Rampe - barrierefrei - möglich sein.

Im Zuge dieser Maßnahmen wird auch der Hof des Nachbargebäudes Josef-Gottwald-Straße 2/4 neu angelegt und die Zugänge zu den Häusern sowie deren Kellerabgänge erneuert.



### *Neubau in der Rheinstraße*

Die Planungen für unseren Neubau in der Rheinstraße sind weiter fortgeschritten. Aktuell warten wir auf die Baugenehmigung der zuständigen Behörden. Wir hoffen, dass wir noch in diesem Jahr mit dem Bau der 26 barrierearmen Wohnungen beginnen können.

# 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 die Flexibilität, die auch im zweiten Jahr der Pandemie notwendig war, um die Arbeitsbedingungen immer wieder an das Infektionsgeschehen anpassen zu können.

Die Arbeit unserer Mitarbeiter 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, März 2022

Der Vorstand

**MARKUS KOHLER**

**HANS-JOACHIM FOMFERRA**

**RENÉ THOMANN**



Eines Tages  
werden Ärzte mir sagen  
dass sie nichts mehr  
für mich tun können

Eines Tages  
wird die Krankheit  
in meinem Körper  
so weit fortgeschritten sein  
dass es kein Zurück mehr gibt

Eines Tages  
werde ich spüren  
dass mir das Leben  
langsam entgleitet  
und meine Krankheit den Kampf  
gegen mich gewonnen hat

Eines Tages  
werde ich nicht mehr stark sein

Und wenn ich für immer  
die Augen schließe  
wünsche ich mir  
dass ihr nicht traurig seid  
Erinnert euch  
an die schöne Zeit  
In den letzten zwei Jahren  
habe ich noch so viel Schönes  
erleben dürfen

Lasst mich los  
aber vergesst mich nicht . . . .

Sabine Jedlicka 03.10.1959 - 08.10.2021

Wir trauern um unsere Aufsichtsrätin

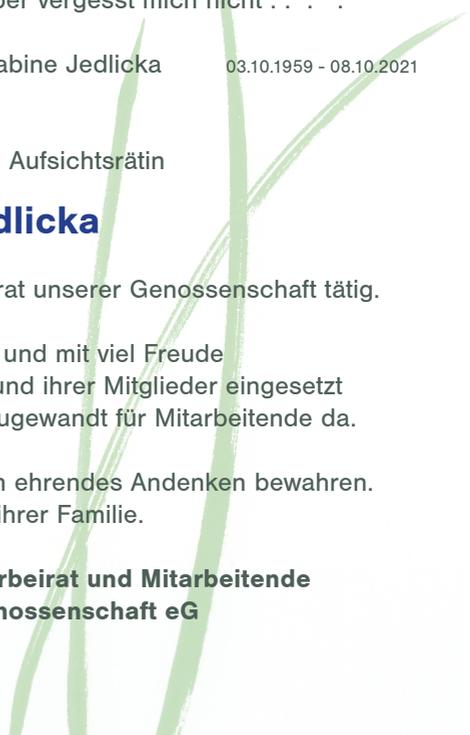
## Sabine Jedlicka

Frau Jedlicka war seit 1998 im Aufsichtsrat unserer Genossenschaft tätig.

Sie hat sich sehr engagiert und mit viel Freude  
für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder eingesetzt  
und war auch immer interessiert und zugewandt für Mitarbeitende da.

Wir sind tief betroffen und werden ihr ein ehrendes Andenken bewahren.  
Unser Mitgefühl gilt ihrer Familie.

**Aufsichtsrat, Vorstand, Mitgliederbeirat und Mitarbeitende  
der Offenburger Baugenossenschaft eG**







## 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)

In 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)	

In 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)	