

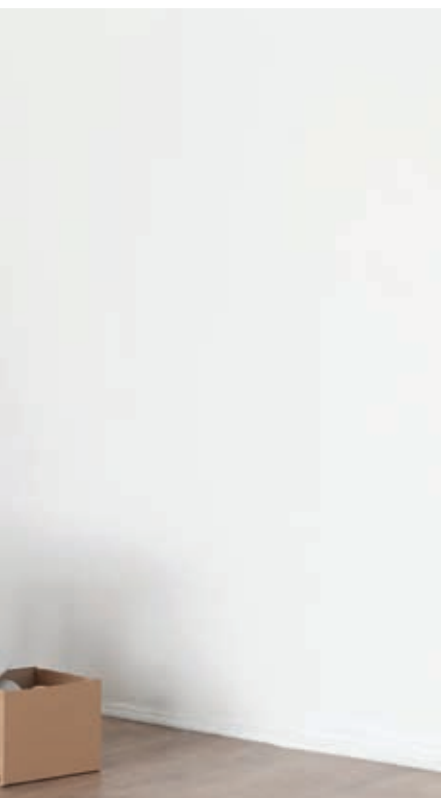


GUTES WOHNEN IN
JEDEM ALTER!



Inhalt

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG auf einen Blick.....	4
Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft.....	5
Bericht des Aufsichtsrates.....	6
Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft.....	8
Bericht über das Geschäftsjahr 2022.....	10-24
Bilanz.....	26-27
Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
Anhang.....	29-38



**Gutes Wohnen für alle,
preiswert und sicher!**

Bildnachweise:

© Allusioni, AdobeStock (Seite 2)
© Prostock-studio, AdobeStock (Seite 2)
© Günter Menzl, AdobeStock (Seite 13)
© PictureArt, AdobeStock (Seite 14)
© NDABCREATIVITY, AdobeStock (Seite 16)
© insta_photos, AdobeStock (Seite 31)
© Robert Kneschke, AdobeStock (Seite 34)
© Uladzimir, AdobeStock (Seite 39)
© jackfrog, AdobeStock (Seite 40)

Gestaltung: kreative-medien.de

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG auf einen Blick



Geschäftsstelle,
Mainzer Str. 203

Anschrift Mainzer Str. 203 · 55743 Idar-Oberstein
Telefon: 06781/5000-0
Telefax: 06781/5000-55
www.obg-eg.de · info@obg-eg.de

Aufsichtsrat

Bernd Reidenbach, Vorsitzender
Thomas Meissner, stellv. Vorsitzender
Heide Becker
Birgit Cullmann
Karl Heinz Frühauf
Andreas Kaucher
Simone Krämer
Andreas Meyer
Martin Pick
Thomas Späth
Sabine Welker
Sabine Zahor

Vorstand

Jörg Hüster
Bernd Stenzhorn

	2022	2021
Anzahl der Mitglieder	2.441	2.421
Geschäftsguthaben	1.806,4 T€	1.789,5 T€
Bilanzsumme	25.223,8 T€	24.923,0 T€
Jahresüberschuss	101,4 T€	569,1 T€
Bilanzgewinn	69,1 T€	69,0 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.203,2 T€	6.926,9 T€
Instandhaltungskosten (ohne Kosten Regiebetrieb)	1.571,5 T€	1.484,4 T€
Aktivierte Modernisierungskosten	349,3 T€	1.443,9 T€
Anzahl der Wohnungen	1.574	1.575
Anzahl der gewerblichen Einheiten	5	5
Anzahl der Garagen	368	368
Anzahl der Carports	5	5
Wohnfläche	98.862,64 m ²	98.862,64 m ²
Gewerbliche Fläche	935,89 m ²	935,89 m ²

Der Aufsichtsrat der Obersteiner Baugenossenschaft

Besetzung nach der Vertreterversammlung
vom 30. Juni 2022 und der Aufsichtsratssitzung
vom 7. Dezember 2022

Bernd Reidenbach, Vorsitzender
Thomas Meissner, stellv. Vorsitzender
Heide Becker, Schriftführerin
Simone Krämer, stellv. Schriftführerin
Birgit Cullmann
Karl Heinz Frühauf
Andreas Kaucher
Andreas Meyer
Martin Pick
Thomas Späth
Sabine Welker
Sabine Zahor

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss

Andreas Meyer, Vorsitzender
Birgit Cullmann
Karl Heinz Frühauf
Andreas Kaucher

Prüfungsausschuss

Thomas Späth, Vorsitzender
Simone Krämer
Martin Pick
Sabine Zahor

Wohnungsausschuss

Heide Becker
Birgit Cullmann
Simone Krämer
Sabine Welker



Mainzer Straße und Klotzbergstraße

(Dieses Bild wurde uns freundlicherweise von Herrn Gunther Heyderich zur Verfügung gestellt.)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Obersteiner Baugenossenschaft eG regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. Er bediente sich hierzu eines Prüfungs-, eines Bau- und eines Wohnungsausschusses, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen.

In alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

In gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand schriftlich und mündlich über die geschäftliche Entwicklung und die sonstigen Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet. In gemeinsamer Beratung wurden die für notwendig erachteten Maßnahmen diskutiert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 30. Juni 2022 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2021, dem Bericht des Vorstandes 2021 sowie dem Prüfungsbericht für das Jahr 2020 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß beraten und beschlossen worden.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder Bernd Reidenbach, Thomas Meissner, Heide Becker sowie Karl Heinz Frühauf wurden für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 69.074,52 als Dividende an die Mitglieder auszuschütten. Er empfiehlt der Vertreterversammlung den Bericht des Vorstandes anzunehmen, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen. Der Vertreterversammlung wird empfohlen Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte und erfolgreiche Tätigkeit sowie den Mitgliedern und Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Idar-Oberstein, im Mai 2023

Bernd Reidenbach

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Die Vertreter der Obersteiner Baugenossenschaft

(Stand bei Drucklegung)

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Andrea Amann	Friedrich-Ebert-Ring 36	Detlef Lichtenberger	Hahrachstr. 20
Anna Baumhardt	Bebelstr. 21	Christian Lorenz	Königsberger Str. 6
Marion Bechtel	Bebelstr. 20	Heidi Mildenerberger	Bebelstr. 21
Inge Anita Becker	Klinkstr. 16	Cornelia Minn	Atzenhübelstr. 11
Patricia Bigby	Klotzbergstr. 3	Harald Minn	Atzenhübelstr. 11
Mirko Bohrer	Heidensteil 34	Barbara Muth	Klotzbergstr. 9
Anke Breckner	Weissborr 12	The Hoa Nguyen	Breslauer Str. 18
Rolf Dieter Dalheimer	Reichelsdell 3	Heinz Werner Pälzer	Frinkenstr. 48
Herbert Deyer	Bebelstr. 59	Rolf Pälzer	Heinzenwies 6
Stefanie Dries	Atzenhübelstr. 13	Hermann Pees	Breslauer Str. 32
Sabine Frühauf	Klotzbergstr. 3	Karl-Heinz Petry	Königsberger Str. 22
Birgit Frühauf	Weissborr 14	Siegfried Pokorny	Weissborr 10
Rosemarie Fuhr	Oststr. 19a	Manuel Roes	Bebelstr. 45
Gabriele Golbs	Nordtorstr. 7	Renè Roes	Struthstr. 63
Jana Johanna Göthner	Oststr. 19C	Andreas Sauer	Finsterheckstr. 17
Karin Gottlieb	Frinkenstr. 9	Anneli Sauer	Finsterheckstr. 17
Sonja Gottlieb	Finsterheckstr. 19	Hans-Günter Schmidt	Bebelstr. 6
Angelika Hartmann	Saarring 16	Bianca Schneider	Im Schützenrech 25
Elke Hartmann	Saarring 16	Gerhard Schneider	Am Kahlenberg 7
Heinz Haspel	Hohlstr. 81	Marianne Schneider	Bebelstr. 41
Karl-Heinz Heinen	Oststr. 12	Dieter Späth	Heidensteil 22
Jürgen Heyer	Jahnstr. 64	Jutta Stephan	Turnhallenstr. 4
Markus Horlacher	Bebelstr. 2	Nicole Stolz	Parkstr. 4, Bruchweiler
Christiane Jäger	Finsterheckstr. 15	Thorsten Stolz	Parkstr. 4, Bruchweiler
Volker Jäger	Finsterheckstr. 15	Ute Trappen	Heidensteil 26
Claudia Kannengiesser	Finsterheckstr. 23	Gerhard Wagner	Mittelbollenbacher Str. 89
Frank Kley	Jahnstr. 95	Traudel Weglinski	Heidensteil 20
Heiko Krämer	Bebelstr. 8	Bettina Weiche	Oststr. 19a
Ulrike Kruel	Am Wartehübel 10A	Sylvia Wystrach	Rechstr. 90
Angelika Lamberti	Heidensteil 40	Susanne Zahor	Klotzbergstr. 9
Peter Lautz	Turnhallenstr. 3	Gerda Zimmer	Breslauer Str. 28

Ersatzvertreter

Name	Anschrift	Name	Anschrift
Valeri Epp	Bebelstr. 15	Jaquilean Mazique	Nordtorstr. 3
Gabriele Gerhard	Heidensteil 50A	Heinz Rauch	Breslauer Str. 62
Gabriele Heinz	Bielweg 29	Ellenruth Rohlik	Saaring 5
Christiane Herr	Weissborr 6	Marita Voigt	Weissborr 14
Julia Holz	Klotzbergstr. 7	Marlene Weber-Greiner	Bebelstr. 13
Sibylle Jungblut	Heidensteil 48	Werner Wild	Saaring 4
Ulrike Kirsch	Heidensteil 28	Ingrid Woschina	Breslauer Str. 60
Gudrun Kuhn	Saaring 6	Bärbel Zumbro-Neuberger	Mainzer Str. 211



Finsterheckstraße 2 - 2a

Bericht über das Geschäftsjahr 2022

1. Gegenstand des Unternehmens

Die Obersteiner Baugenossenschaft eG wurde am 14. August 1896 gegründet und hat ihren Sitz in Idar-Oberstein. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Bad Kreuznach unter der Nummer 10106 eingetragen.

Die aktuelle Satzung wurde am 15. Oktober 2020 von der Vertreterversammlung beschlossen und am 23. Juli 2021 im Genossenschaftsregister eingetragen.

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

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und

Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen der Genossenschaft an anderen Unternehmen sind zulässig.

Die Genossenschaft wird nach Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Jahr 1989 als Vermietungsgenossenschaft geführt.



Mitarbeiter unterwegs

2. Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschwellten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession.

Die gestiegenen Energiepreise verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte. Diese Preissteigerungen wurden an die Verbraucher weitergegeben. Die sehr expansive Geld- und Finanzpolitik hat den Preisauftrieb zusätzlich verstärkt.

Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken, im Winterhalbjahr ist aufgrund der steigenden Kostenbelastung durch Energie, der nachlassenden Konsumnachfrage und der schwächelnden Weltwirtschaft mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Das dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragspolster im Verarbeitenden Gewerbe zu verdanken. Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4% zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9% steigen.

Eine stabilisierende Wirkung für die konjunkturelle Entwicklung geht vom Arbeitsmarkt aus. Zwar dürfte die Nachfrage nach neuen Arbeitskräften angesichts der konjunkturellen Schwächephase zurückgehen. Die Unternehmen werden aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Bereichen aber



Hohlstraße 79 - 81

bestrebt sein, den vorhandenen Personalbestand zu halten, so dass die Erwerbstätigkeit vorübergehend nur geringfügig sinken dürfte.

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum von 1,9% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft sich nach dem Corona-Krisenjahr 2020 wieder langsam erholt. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher. Dabei profitierten Dienstleistungsbereiche von Nachholeffekten, hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau. Gestützt wurde das Wachstum von privaten Konsumausgaben.

Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 1,1% dagegen moderat. Neue Belastungen infolge der Energiekrise überlagern Entlastung des Staatshaushalts durch auslaufende Corona-Maßnahmen.

Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt

und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60%. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben in der Pandemie und infolge des Ukrainekrieges stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2022 bei 2,325 Billionen Euro. Das Sondervermögen für die Bundeswehr ist hierbei noch nicht einberechnet worden.



Breslauer Straße 1 - 7



Wohnungsmarktentwicklung

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021. Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor. Deren Preis ist in den vergangenen 10 Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3

% teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.



Modernisierung und Instandhaltung

Ziel und Zweck der Obersteiner Baugenossenschaft ist nach § 2 unserer Satzung die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Wie in den Vorjahren haben wir auch im Jahr 2022 die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes betrieben.

Im vergangenen Jahr wurden T€ 2.039 investiert. Davon entfielen auf Fremdinstandhaltung T€ 1.571, auf aktivierte Modernisierungskosten T€ 349 sowie auf Personal- und Sachaufwand für unseren Regiebetrieb T€ 119.

Bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges wurden die geplanten Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden Stettiner Str. 1-3 und Saarring 20/21 nicht durchgeführt.

Wie in den Vorjahren wurden die durchgeführten Baumaßnahmen fast ausnahmslos mit regionalen Handwerksfirmen durchgeführt.

Somit war die Obersteiner Baugenossenschaft auch im Berichtsjahr ein wichtiger und verlässlicher Partner der heimischen Wirtschaft.

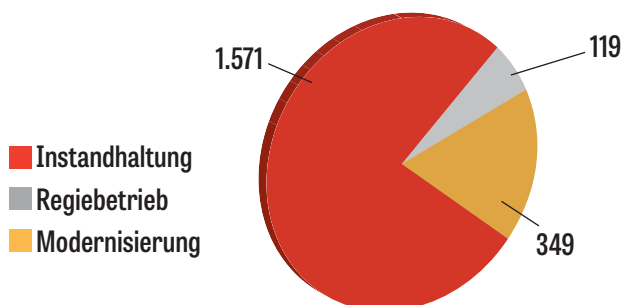
Der Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2023 sieht Ausgaben von rund 3,2 Mio. EUR für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor.

Wir möchten uns an dieser Stelle ausdrücklich bei allen von Baumaßnahmen der Genossenschaft betroffenen Mietern für deren Unterstützung sowie das von ihnen aufgebrachte Verständnis und die Geduld während der Ausführung der Bauarbeiten bedanken.

Im Jahr 2023 vorgesehene größere Baumaßnahmen:

Dachsanierung	Wärmedämmung/ Fassadenanstrich
Stettiner Str. 1/3 Saarring 20/21	Stettiner Str. 1/3 Saarring 20/21
Fenstermodernisierung	Heizungseinbau
Stettiner Str. 1/3 Saarring 20/21	Stettiner Str. 1/3 Saarring 20/21

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2022 (in TEUR)



Vermietung

Die Wohnungsnachfrage in unserer Region hat sich in den vergangenen Jahren spürbar belebt. Dennoch sind Mietwohnungen im Kreis Birkenfeld noch immer relativ preiswert. Die Neuvertragsmieten in unserem Landkreis lagen laut der „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz“ der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) im 1. Halbjahr 2022 bei EUR 6,00 je m².

Im 1. Halbjahr 2018 lagen sie noch bei EUR 4,76 je m². Sie sind somit innerhalb von 4 Jahren um über 26% angestiegen.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete der Obersteiner Baugenossenschaft liegt bei etwas mehr als 4,10 Euro.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres einen Bestand von 1.574 Wohnungen, 5 gewerblichen Einheiten, 368 Garagen und 5 Carports.

Die Zahl der gewerblichen Einheiten und die Zahl der Garagen und Carports haben sich zum Vorjahr nicht verändert.

Zum Ende des Berichtsjahres entfallen 1.492 unserer Wohnungen auf die Stadt Idar-Oberstein, 46 auf die Stadt Birkenfeld und 36 auf Hoppstädten-Weiersbach.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 162 Mietverhältnisse beendet. Im Vorjahr waren es 170 Mietverhältnisse. Die Fluktuationsrate hat sich somit von 10,8 % auf 10,3 % vermindert.

Die Erlösschmälerungen betrugen im Berichtsjahr 3,1 % der Sollmieten. Im Vorjahr lag der Wert bei 4,1 %.

Mietforderungen in Höhe von T€ 15,6 mussten im Berichtsjahr als uneinbringlich abgeschrieben werden. Im Vorjahr waren es T€ 15,8.

Standort	Wohnungen	gewerbl. Einheiten	Garagen
Idar-Oberstein	1 492	5	350
Birkenfeld	46	-	8
Hoppstädten-Weiersbach	36	-	10
Gesamt	1 574	5	368



Verwaltung/Personal

Die Geschäfte der Obersteiner Baugenossenschaft wurden im Berichtsjahr bis zum 30.06.2022 von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. Ab dem 01.07.2022 bestand der Vorstand der Obersteiner Baugenossenschaft aus einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied.

Der Vorstand wurde im Berichtsjahr von durchschnittlich elf kaufmännischen Angestellten (davon zwei Teilzeitkräfte) und einem technischen Angestellten bei der Erfüllung seiner Aufgaben unterstützt.

Der Regiebetrieb der Genossenschaft umfasste zwei gewerbliche Arbeitnehmer. Darüber hinaus war eine Teilzeitkraft als Raumpflegerin beschäftigt.

Die unverändert hohe Mieterfluktuation und das umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen stellten unsere Belegschaft auch im vergangenen Geschäftsjahr vor große Herausforderungen. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt deshalb unser besonderer Dank für die geleistete Arbeit. Sie haben durch ihren Fleiß und ihre Einsatzbereitschaft dazu beigetragen, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft geordnet sind. Wir danken unserem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Mitgliederentwicklung

Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr um 20 von 2.421 auf 2.441. Den 148 Beitritten zur Genossenschaft standen 128 Abgänge durch Tod, Übertragung, Ausschluss und Aufkündigung gegenüber. Insgesamt hielten die Mitglieder zum 31.12.2022 3.511 Anteile. Dies bedeutet im Vergleich zum 31.12.2021 einen Zugang von insgesamt 23 Anteilen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen zum Ende des Geschäftsjahres EUR 1.742.444,84 nach EUR 1.726.862,67 zum 31.12.2021. Dies entspricht einer Zunahme um EUR 15.582,17 im Vergleich zum Ende des Vorjahres. Der Nennbetrag der von den 2.441 verbleibenden Mitgliedern am 31. Dezember 2022 gezeichneten 3.511 Anteilen beträgt EUR 1.755.500,00.

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen EUR 13.055,16 (Vorjahr: EUR 17.137,33).

Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt unverändert Euro 500,00.

Mitgliederbewegung im Jahr 2022

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2022	2.421	3.488
Zugang durch:		
Neuaufnahme	148	148
Übernahme weiterer Anteile		13
Übertragung	0	0
	2.569	3.649
Abgang durch:		
Aufkündigung	59	61
Tod	48	55
Geschäftsanteilübertragungen	5	6
Ausschluss	16	16
Aufkündigung einzelner Anteile		0
Abgänge insgesamt	128	138
Stand am 31.12.2022	2.441	3.511



3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von T€ 101 ab. Im vergangenen Jahr betrug der Überschuss T€ 569.

Nach Einstellung von T€ 32 in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von T€ 69 zur Ausschüttung ei-

ner Bruttodividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr T€ 3.869 nach T€ 3.691 im Jahr 2021. Der Anteil der Instandhaltungskosten an diesem Betrag ist von T€ 1.484 im Jahr 2021 auf T€ 1.571 im Jahr 2022 angestiegen.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2022		2021		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.203	101,6	6.927	96,3	276
Bestandsveränderungen	-150	-2,1	186	2,6	-336
Andere aktivierte Eigenleistungen	10	0,1	36	0,5	-26
Gesamtleistung	7.063	99,6	7.149	99,4	-86
Andere betriebliche Erträge	30	0,4	43	0,6	-13
Betriebsleistung	7.093	100,0	7.192	100,0	-99
Aufwendungen f. bezogene Lieferungen u. Leistungen	3.869	54,5	3.691	51,3	178
Personalaufwand	1.766	24,9	1.526	21,2	240
Abschreibungen (planmäßig)	979	13,8	961	13,4	18
Andere betriebliche Aufwendungen	218	3,1	192	2,7	26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	38	0,5	55	0,8	-17
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	99	1,4	176	2,4	-77
Aufwendungen für die Betriebsleistung	6.969	98,2	6.601	91,8	368
Betriebsergebnis	124	1,8	591	8,2	-467
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-50		-44		-6
Neutrales Ergebnis	27		22		5
Jahresüberschuss	101		569		-468

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft aus:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEuro	%	TEuro	%	TEuro
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0,0	3	0,0	-2
Sachanlagen	21.561	85,5	22.170	89,0	-609
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	21.561	85,5	22.174	89,0	-611
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig	237	1,1	224	0,9	13
Kurzfristig	3.424	13,5	2.525	10,1	898
	3.660	14,5	2.749	11,0	911
Gesamtvermögen	25.224	100,0	24.923	100,0	300
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.742	6,9	1.727	6,9	15
Ergebnisrücklagen	15.885	63,0	15.852	63,6	33
	17.627	69,9	17.579	70,5	48
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	3.370	13,4	2.798	11,2	572
Dauerfinanzierungsmittel	939	3,7	1.220	4,9	-281
Übrige Verbindlichkeiten	17	0,1	16	0,1	0
	4.326	17,2	4.034	16,2	291
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder	64	0,2	63	0,2	1
Vorgesehene Dividende (Bilanzgewinn)	69	0,3	69	0,3	0
Übrige Rückstellungen	251	1,0	412	1,7	-161
Erhaltene Anzahlungen	2.612	10,4	2.494	10,0	118
Übrige Verbindlichkeiten	275	1,0	272	1,1	3
	3.271	12,9	3.310	13,3	-39
Gesamtkapital	25.224	100,0	24.923	100,0	300

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Jahr 2021 um T€ 301 erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag T€ 25.224.

Bei den Sachanlagen standen den Investitionen von T€ 369 planmäßige Abschreibungen von T€ 977 gegenüber. Branchenüblich dominiert das Sachanlagevermögen mit 85,5 % die Bilanzsumme. Es hat sich von T€ 22.170 auf T€ 21.561 vermindert.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um 3 Geschäftsanteile an der Vereinigte Volksbank Raiffeisenbank eG Simmern/Hunsrück.

Zum Bilanzstichtag beträgt das gesamte langfristig gebundene Vermögen T€ 21.563.

Unter den kurzfristigen Vermögensgegenständen werden unter anderem die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit T€ 2.123 ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsgut-

haben verbleibender Mitglieder um T€ 48 auf insgesamt T€ 17.627. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 69,9 % der Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr mit 70,5 %.

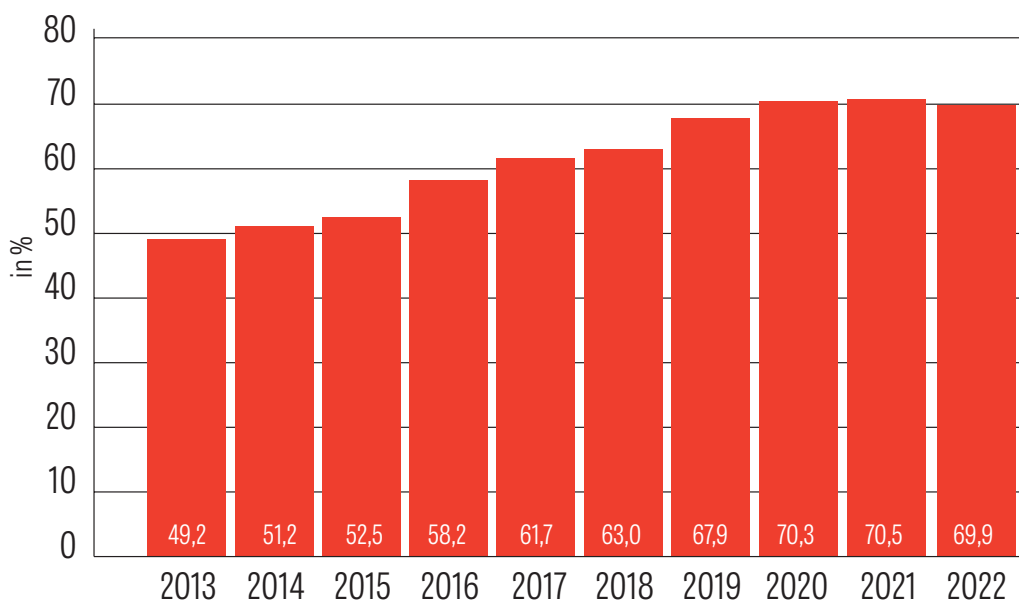
Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich zum Bilanzstichtag um T€ 281 vermindert.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich in Höhe von T€ 181 um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und in Höhe von T€ 32 um sonstige Verbindlichkeiten. Weiterhin weisen wir erhaltene Anzahlungen in Höhe von T€ 2.612 aus.

Sowohl die Kapitalausstattung als auch die Liquiditätslage der Genossenschaft sind geordnet. Die Obersteiner Baugenossenschaft eG hat auch im Jahr 2022 die finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllt. Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gegeben.

Die im Jahr 2023 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch Eigen- bzw. Fremdmittel finanziert.

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Finanzlage

Die nachfolgende Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	Veränderung TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	21.800	22.398	-598
Finanzierungsmittel	21.952	21.613	339
	152	-785	937
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	1.105	102	1.003
Übrige kurzfristig realisierbare Vermögenswerte	2.318	2.423	-105
	3.423	2.525	898
Kurzfristige Verpflichtungen	3.271	3.310	-39
Stichtagsbedarf/-liquidität	152	-785	937

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für die Folgejahre ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Langfristige Investitionen der Obersteiner Bau-genossenschaft sind durch Fremd- und Eigenmittel finanziert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert. Die Beleihungsgrenze des Anlagevermögens ist nicht ausgeschöpft.

Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht abgeschlossen.

Neben den in Anspruch genommenen Krediten verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 260 für kurzfristige Überziehungen. Dieser Kreditrahmen wird allerdings zurzeit nicht in Anspruch genommen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2022	2021	2020	2019	2018
1. Jahresabschlusszahlen						
Bilanzsumme	T€	25.224	24.923	24.301	23.961	24.358
Sachanlagevermögen	T€	21.561	22.170	21.672	21.214	20.691
Sachanlagenintensität	%	85,5	88,9	89,2	88,5	84,9
Investitionen in Sachanlagen	T€	369	1.456	1.358	1.370	1.106
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	977	959	899	847	993
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	60,3	58,9	58,7	58,7	58,7
Langfristiges Eigenkapital	T€	17.627	17.579	17.070	16.264	15.337
Eigenkapitalquote	%	69,9	70,5	70,3	67,9	63,0
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	939	1.220	1.676	2.363	3.842
Fremdmittelquote	%	3,7	4,9	6,9	9,9	15,8
Cash-flow	T€	1.621	1.832	1.871	2.064	1.701
2. Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	0,6	2,5	4,0	4,6	2,9
Eigenkapitalrentabilität	%	0,6	3,2	5,3	6,1	3,6
3. Gewinn- und Verlustrechnung						
Sollmieten	T€	5.018	4.964	4.941	4.879	4.812
Instandhaltungskosten	T€	1.882	1.758	1.597	1.435	1.638
Erlösschmälerungen in Relation zur Sollmiete	%	3,1	4,1	4,9	3,8	3,8

4. Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Unser installiertes Risikomanagementsystem ist ein tragender Bestandteil der Unternehmensplanung und basiert vorrangig auf dem Controlling und der monatlichen internen Berichterstattung. Externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes werden in die Betrachtung einbezogen. Das System dient der Überwachung, Steuerung sowie der Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen und ist somit Bestandteil aller Entscheidungen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Unser Risikomanagementsystem wird kontinuierlich überprüft und den sich verändernden Bedingungen angepasst.

Risikoanalyse

Bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die Auswirkungen des Ukraine-Krieges ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Da viele unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein könnten, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

Besondere Risiken könnten in den kommenden Jahren aus einer weiterhin hohen Mieterfluktuation und einer Zunahme

des Leerstandes auf Grund sinkender Bevölkerungszahlen entstehen.

Weitere Risiken bestehen durch zukünftige Kostenbelastungen, die sich durch die Anforderungen an das energetische und umweltschonende Bauen im Zusammenhang mit den CO₂-Einsparzielen der Bundesregierung ergeben.

Aus der Zinspolitik der EZB können sich weitere Risiken für die Genossenschaft ergeben.

Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen zahlreicher Länder gegen Russland werden voraussichtlich zu starken Verwerfungen führen. Die schon seit einigen Monaten anhaltend starken Preisanstiege im Energiesektor könnten sich in der Zukunft weiter verschärfen. Schon vor Kriegsbeginn war ein enormer Anstieg der Preise für Heizenergie und Strom zu verzeichnen. Dies wird sich in hohem Maße auf die Nebenkosten unserer Mieter, insbesondere die Heizkosten auswirken. Diese und weitere Preissteigerungen belasten die Haushaltsrechnungen von Mietern, sodass teilweise Zahlungsausfälle von Mieten und Nebenkosten nicht ausgeschlossen werden können.

Chancen der künftigen Entwicklung

Wir haben unseren Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren kontinuierlich den sich ändernden Marktgegebenheiten entsprechend angepasst und verbessert.

Die durch Leerstände verursachten Erlösausfälle sind rückläufig, belasteten aber auch im Berichtsjahr die Ertragslage. Die Erlösschmälerungen betrugen im vergangenen Jahr T€ 234 nach T€ 265 im Jahr 2021.

Wie im Vorjahr wurde unsere Genossenschaft auch im Berichtsjahr mit Lieferschwierigkeiten bei verschiedenen Baumaterialien und im Zusammenhang damit mit teils erheblichen Preissteigerungen konfrontiert.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt durch uns eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Belastend wirkt allerdings die aktuell ungewöhnliche Entwicklung der Kosten für Heizenergie und Strom. Insgesamt zeichnen sich derzeit aber keine Vermietungsrisiken ab.

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich auch in der Pandemie weiterhin positiv. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind keine nennenswerten Leerstände zu erwarten. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio durch entsprechende Investitionen optimieren und dadurch die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen sicherstellen.

Der Vorstand erwartet auch in den kommenden Jahren eine positive Geschäftsentwicklung. Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß unserem Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 557 T€ erwartet.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte kamen nicht zum Einsatz.

Zur Finanzierung des Anlagevermögens haben wir Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mindestens 54 Monaten eingesetzt. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Innerhalb unseres Risikomanagements beobachten wir die Zinsentwicklung.

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen werden in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung Umschuldungen vorgenommen. Weitere Finanzinstrumente wendet das Unternehmen nicht an.

Idar-Oberstein, 12. Mai 2023

Obersteiner Baugenossenschaft eG

J. Hüster

B. Stenzhorn



Heidensteil 2

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

I. Bilanz · II. Gewinn- und Verlustrechnung · III. Anhang



I. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene EDV-Software		1.038,00	2.939,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	21.367.396,82		21.961.906,82
Grundstücke mit anderen Bauten	66.923,22		69.965,22
Grundstücke ohne Bauten	74.519,40		74.519,40
Technische Anlagen und Maschinen	0,51		0,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.713,06	21.561.553,01	63.277,06
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		750,00	750,00
Anlagevermögen insgesamt		21.563.341,01	22.173.358,01
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.123.123,45		2.273.093,13
Andere Vorräte	77.199,07	2.200.322,52	74.425,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	40.977,24		34.101,69
Sonstige Vermögensgegenstände	76.781,64	117.758,88	41.645,66
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.105.735,76		101.791,06
Bausparguthaben	168.674,09	1.274.409,85	167.846,92
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		67.987,41	56.766,84
		25.223.819,67	24.923.028,40

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	64.000,00		62.676,16
der verbleibenden Mitglieder	1.742.444,84		1.726.862,67
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.806.444,84	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile Euro 13.055,16			(17.137,33)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.280.000,00		2.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,00			
Bauerneuerungsrücklage	12.720.625,46		12.688.349,45
davon aus Jahresüberschuss			(500.493,95)
Geschäftsjahr eingestellt: Euro 32.276,01			
Andere Ergebnisrücklagen	884.191,54	15.884.817,00	884.191,54
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	101.350,53		569.122,20
Einstellung in Ergebnisrücklagen	32.276,01	69.074,52	500.493,95
Eigenkapital insgesamt		17.760.336,36	17.710.708,07
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.345.559,00		2.769.114,00
Sonstige Rückstellungen	275.693,35	3.621.252,35	440.960,05
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.656,87		260.671,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	816.602,05		964.298,29
Erhaltene Anzahlungen	2.611.612,66		2.493.950,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.198,25		58.147,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.111,03		189.666,34
Sonstige Verbindlichkeiten	32.050,10	3.842.230,96	35.512,00
davon aus Steuern: Euro 9.272,18			(11.227,87)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: Euro 4.153,60			(4.660,79)
		25.223.819,67	24.923.028,40

II. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.203.234,53	6.926.871,11
Verminderung bzw. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-149.969,68	185.827,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		10.455,00	36.377,00
Sonstige betriebliche Erträge		57.394,39	75.667,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.868.775,13	3.690.680,85
Rohergebnis		3.252.339,11	3.534.062,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	957.836,30		969.213,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>808.231,37</u>	1.766.067,67	556.714,52
davon für Altersversorgung Euro 629.482,56			(382.623,55)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		979.210,23	961.434,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		219.138,07	202.926,28
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,50		22,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>957,85</u>	980,35	835,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		88.955,28	99.748,40
davon aus Aufzinsung Euro 50.952,00			(45.409,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		199.948,21	744.882,12
Sonstige Steuern		<u>98.597,68</u>	<u>175.759,92</u>
Jahresüberschuss		101.350,53	569.122,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		32.276,01	500.493,95
Bilanzgewinn		<u><u>69.074,52</u></u>	<u><u>68.628,25</u></u>

III. Anhang des Jahresabschlusses 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Obersteiner Baugenossenschaft eG. Sie hat ihren Sitz in Idar-Oberstein und ist beim Amtsgericht Bad Kreuznach unter der Nummer GnR 10106 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibungen bewertet.

Für Anlagenzugänge sind als Anschaffungs- oder Herstellungskosten Fremdkosten und bei Bauten und Modernisierung die aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelten eigenen Architekten- und Verwaltungskosten (Vollkosten) angesetzt. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Gebäude werden einheitlich nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Während der Gesamtnutzungsdauer aktivierte Modernisierungskosten werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben. Bei einigen Gebäuden, bei denen sich der Werterhalt durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen deutlich verbessert hat, wurde die Restnutzungsdauer neu festgelegt.

Separate Garagen werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben. Immaterielle Vermögensgegenstände, Technische Anlagen und Maschinen sowie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen zwischen 4,35 % und 33 1/3 % jährlich abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Netto-Anschaffungswert von EUR 250,01 bis EUR 800,00 werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die anderen Finanzanlagen sind zu den ursprünglichen Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Hier werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten abzüglich eines Ausfallrisikoabschlags von 3% ausgewiesen.

Andere Vorräte

Der Heizölbestand und der Bestand an Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten – bei Heizöl nach dem Fifo-Verfahren – bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind in Höhe der voraussichtlich realisierbaren Beträge bilanziert. Den erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt worden. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %) bei einer angenommenen Laufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 1,5 % zugrunde gelegt.

Die Ausschüttungssperre beträgt EUR 176.504,00.

Es besteht eine Bauerneuerungsrücklage.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Abweichungen

Abweichungen von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres haben sich nicht ergeben.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungswerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-) des Ge- schäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene					
EDV-Software	85.701,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	85.701,40 €
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	53.291.904,28 €	349.306,14 €	0,00 €	0,00 €	53.641.210,42 €
Grundstücke mit anderen Bauten	162.942,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	162.942,92 €
Grundstücke ohne Bauten	74.519,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	74.519,66 €
Technische Anlagen und Maschinen	3.381,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.381,18 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	397.965,44 €	20.244,09 €	45.315,39 €	0,00 €	372.894,14 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	53.930.713,48 €	369.550,23 €	45.315,39 €	0,00 €	54.254.948,32 €
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	750,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €
Anlagevermögen					
insgesamt	54.017.164,88 €	369.550,23 €	45.315,39 €	0,00 €	54.341.399,72 €



Hohlstraße 83

Abschreibungen

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgän- gen	Änderungen im Zusammen- hang mit Um- buchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
82.762,40 €	1.901,00 €	0,00 €	0,00 €	84.663,40 €	1.038,00 €	2.939,00 €
31.329.997,46 €	943.816,14 €	0,00 €	0,00 €	32.273.813,60 €	21.367.396,82 €	21.961.906,82 €
92.977,70 €	3.042,00 €	0,00 €	0,00 €	96.019,70 €	66.923,22 €	69.965,22 €
0,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,26 €	74.519,40 €	74.519,40 €
3.380,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.380,67 €	0,51 €	0,51 €
334.688,38 €	30.451,09 €	44.958,39 €	0,00 €	320.181,08 €	52.713,06 €	63.277,06 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
31.761.044,47 €	977.309,23 €	44.958,39 €	0,00 €	32.693.395,31 €	21.561.553,01 €	22.169.669,01 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	750,00 €
31.843.806,87 €	979.210,23 €	44.958,39 €	0,00 €	32.778.058,71 €	21.563.341,01 €	22.173.358,01 €

2. Die Position „Unfertige Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von EUR 2.123.123,45 (Vorjahr EUR 2.273.093,13).

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. Entwicklung der Rücklagen

	Stand 01.01.2022	Zuweisungen	Entnahmen	Stand 31.12.2022
Gesetzliche Rücklage	2.280.000,00 €	0,00 €	0,00 €	2.280.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	12.688.349,45 €	32.276,01 €	0,00 €	12.720.625,46 €
Andere Ergebnisrücklagen	884.191,54 €	0,00 €	0,00 €	884.191,54 €
	15.852.540,99 €	32.276,01 €	0,00 €	15.884.817,00 €

5. Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich am 31.12.2022 wie folgt zusammen:

a) Rückstellung für am 31.12.2022 noch nicht in Anspruch genommenen Urlaub	28.475,60 €
b) Prüfungskosten für die Verbandsprüfung	20.000,00 €
c) Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	8.000,00 €
d) Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen	24.849,23 €
e) Rückstellung für Straßenausbaubeiträge	194.368,52 €

6. Für zugesagte Pensionen wurden Rückstellungen in vollem Umfang gebildet.

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



8. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	40.977,24 €	0,00 €	34.101,69 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	76.781,64 €	0,00 €	41.645,66 €	0,00 €
	117.758,88 €	0,00 €	75.747,35 €	0,00 €

9. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und mehr als 1 Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.656,87 €	0,00 €	138.014,33 €	122.656,87 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	710.676,39 €	105.925,66 €	147.696,24 €	816.602,05 €
Erhaltene Anzahlungen	2.611.612,66 €	0,00 €	2.493.950,94 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.198,25 €	0,00 €	58.147,51 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.912,73 €	5.198,30 €	185.679,76 €	3.986,58 €
Sonstige Verbindlichkeiten	20.727,87 €	11.322,23 €	23.503,63 €	12.008,37 €
	3.719.784,77 €	122.446,19 €	3.046.992,41 €	955.253,87 €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt (Vorjahr)	Davon Restlaufzeit				Davon gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	über 1 Jahr (Vorjahr)	zwischen 1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	(Vorjahr)	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.656,87 € (260.671,20 €)	122.656,87 € (138.014,33 €)	0,00 € (122.656,87 €)	0,00 € (122.656,87 €)	0,00 € (0,00 €)	122.656,87 € (260.671,20 €)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	816.602,05 € (964.298,29 €)	710.676,39 € (147.696,24 €)	105.925,66 € (816.602,05 €)	93.962,48 € (460.016,64 €)	11.963,18 € (356.585,41 €)	816.602,05 € (964.298,29 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.611.612,66 € (2.493.950,94 €)	2.611.612,66 € (2.493.950,94 €)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.198,25 € (58.147,51 €)	78.198,25 € (58.147,51 €)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.111,03 € (189.666,34 €)	175.912,73 € (185.679,76 €)	5.198,30 € (3.986,58 €)	5.198,30 € (3.986,58 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	32.050,10 € (35.512,00 €)	20.727,87 € (23.503,63 €)	11.322,23 € (12.008,37 €)	11.322,23 € (12.008,37 €)			
Gesamtbetrag	3.842.230,96 € (4.002.246,28 €)	3.719.784,77 € (3.046.992,41 €)	122.446,19 € (955.253,87 €)	110.483,01 € (598.668,46 €)	11.963,18 € (356.585,41 €)	939.258,92 € (1.224.969,49 €)	

GPR=Grundpfandrecht



Atzenhübel 9 - 13

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2022 sind keine außerordentlichen und keine wesentlichen betriebsleistungsfremden Aufwendungen oder Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Anzahl der Beschäftigten

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische		
Mitarbeiter:innen	8	2
Auszubildende	1	0
Technische		
Mitarbeiter:innen	1	0
Mitarbeiter:innen		
im Regiebetrieb	2	0
Raumpfleger:innen	0	1
	12	3

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	2.421
Zugang 2022	148
Abgang 2022	128
Ende 2022	2.441

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 15.582,17 erhöht.

3. Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstr. 29

40211 Düsseldorf

4. Mitglieder des Vorstandes im Berichtszeitraum

Jörg Hüster

Bernd Stenzhorn

5. Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahr 2022

Bernd Reidenbach, Finanzbuchhalter i. Rente (Vorsitzender)

Thomas Meissner, Bankkaufmann (stellv. Vorsitzender)

Heide Becker, Verwaltungsangestellte

Birgit Cullmann, Rentnerin

Karl Heinz Frühauf, Rentner

Simone Krämer, Qualitätsmanagement Service

Andreas Kaucher, Kaufmännischer Angestellter

Andreas Meyer, Transport- und Versandarbeiter

Martin Pick, Bankkaufmann

Thomas Späth, Sparkassendirektor

Sabine Welker, Verkäuferin

Sabine Zahor, Verwaltungsangestellte

6. Kredite an Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wurden nicht gewährt.



Frinkenstraße 48

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 101.350,53. Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, vom Jahresüberschuss einen Betrag von EUR 32.276,01 im Rahmen der Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Vertreterversammlung wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2022 in Höhe von EUR 69.074,52 wie folgt zu verwenden:

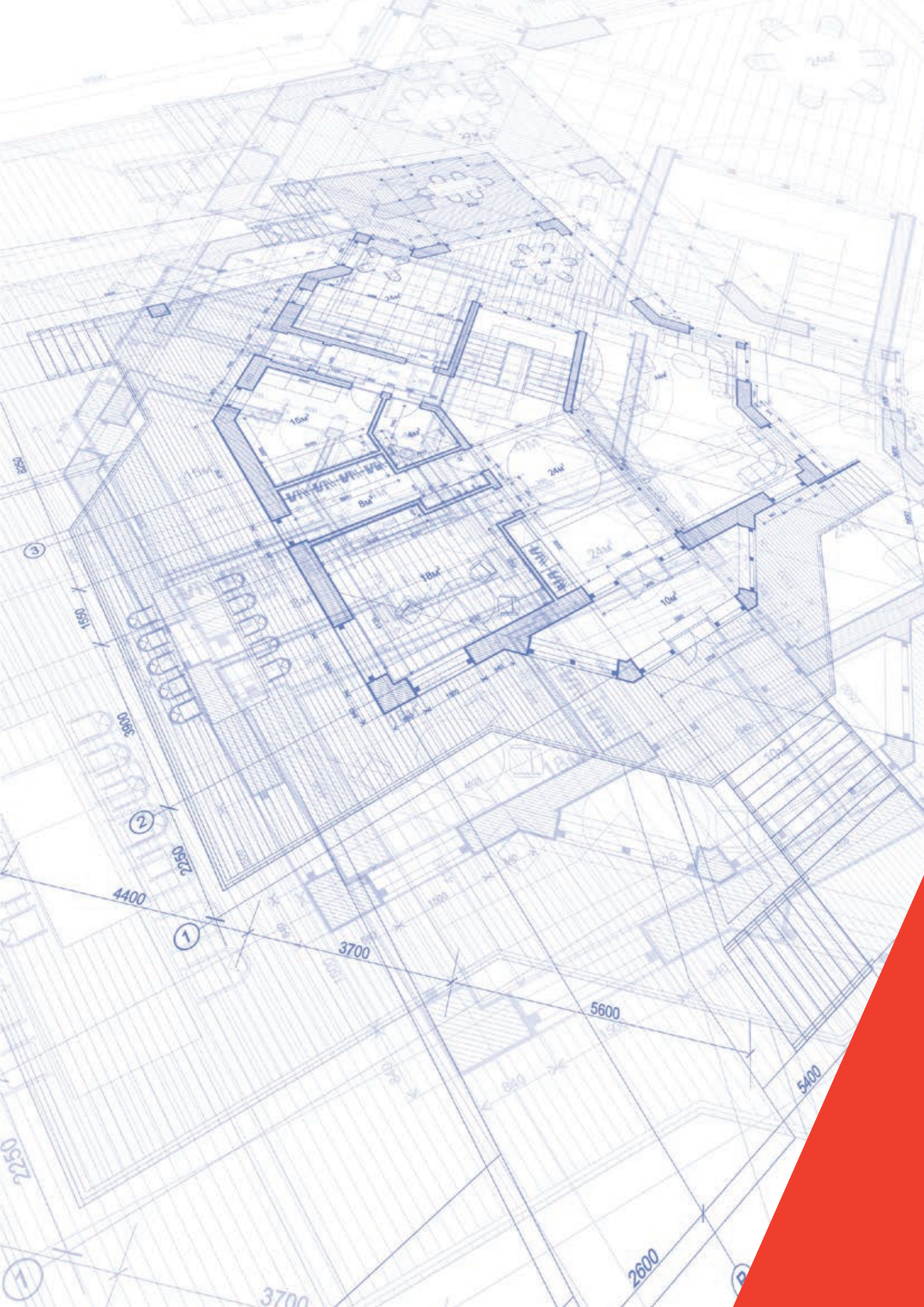
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das am 01.01.2022 ausgewiesene dividendenberechtigte Geschäftsguthaben in Höhe von EUR 1.726.862,67 = EUR 69.074,52.

Idar-Oberstein, den 12. Mai 2023

Der Vorstand

J. Hüster

B. Stenzhorn





Mainzer Str. 203
 55743 Idar-Oberstein
 Telefon: 06781/5000-0
 Telefax: 06781/5000-55
www.obg-eg.de
info@obg-eg.de